



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY UNIBEP
W 2016 ROKU**

(uwzględniające wymogi ujawnień dla Sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

SPIS TREŚCI

1. LIST PREZESA ZARZĄDU	4
2. WPROWADZENIE	6
2.1. Informacje wprowadzające	6
2.2. Kalendarium zdarzeń	8
2.3. Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP	9
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP	12
3.1. Przedmiot działalności	12
3.2. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	14
3.3. Informacja o zaopatrzeniu	17
3.4. Działania rozwojowe	17
4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	18
4.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej	18
4.2. Perspektywy rozwoju Grupy	20
5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	22
5.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	22
5.2. Wyniki segmentów operacyjnych	30
5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	33
5.4. Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	34
5.5. Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2016 r.	34
5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	35
5.7. Inwestycje	37
5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	37
5.9. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym	38
5.10. Prognozy wyników finansowych	39
5.11. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji	39
6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ	40
6.1. Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej	40
6.2. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi	47
6.3. Znaczące umowy finansowe	50
6.4. Pozostałe istotne wydarzenia	50
6.5. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	51
7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2016 R.	54
7.1. Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	54
7.2. Zasady od stosowania których emitent odstąpił	55
7.3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	56
7.4. Informacje o akcjach i akcjonariacie	56
7.5. Władze UNIBEP SA	59
8. POZOSTAŁE INFORMACJE	65
8.1. Opis ryzyka i zagrożeń	65
8.2. Postępowania sądowe	73
8.3. Informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	74
8.4. Informacje nt. zatrudniania	74
8.5. Informacje nt. środowiska naturalnego	75
8.6. Informacja nt. działalności charytatywnej i sponsoringowej	75
8.7. Informacja na temat Raportu Zrównoważonego Rozwoju	75
8.8. Wyróżnienia, nagrody	75
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	77

1. LIST PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze

Rok 2016 był dla Unibep SA oraz całej Grupy Kapitałowej dobry, a biorąc pod uwagę niekorzystne tendencje w branży budowlanej, nawet bardzo dobry. Utrzymaliśmy wielkość sprzedaży praktycznie na niezmiennym poziomie – 1,25 mld zł. Znacznie, bo aż o ponad 37 proc. wzrósł zysk netto – do poziomu 31,9 mln zł. W nowy rok weszliśmy z rekordowym portfelem zamówień, który wynosi 1,4 mld zł (na rok 2017) oraz ok. 1 mld zł (na lata kolejne).

Ubiegły rok był dla branży budowlanej rokiem bardzo mocnego przyhamowania – spadki produkcji budowlano-montażowej sięgały od kilku do kilkunastu procent, w zależności od miesiąca. Na rynku stali obserwowaliśmy znaczące wzrosty cen – nawet o 18 procent. W obszarze infrastruktury mieliśmy do czynienia z zahamowaniem przetargów, co do liczby, jak i ich wartości. Bardzo odczuły to firmy, których core business jest związany z infrastrukturą drogowo-mostową, niejednokrotnie musiały podejmować decyzje o redukcji zatrudnienia.

Grupa Unibep nie jest tak zależna od zawirowań związanych z brakiem przetargów i obroniła swoje wyniki, a w rok 2017 weszła z większą o ponad 100 osób załogą. Załogą kompetentną i zaangażowaną.

Pozostać liderem

Jesteśmy liderami w budowaniu osiedli mieszkaniowych w Warszawie. Na koniec grudnia 2016 roku w Warszawie budowaliśmy 5758 mieszkań oraz 212 mieszkań w Poznaniu. Budujemy dla najlepszych i największych deweloperów działających w Polsce. Co ważne, inwestorzy kończąc jedną inwestycję, zapraszają nas do realizacji kolejnych swoich projektów. Jesteśmy zdeterminowani, by pozostać na czele generalnych wykonawców budujących osiedla mieszkaniowe w Warszawie.

Jako generalni wykonawcy wciąż rozwijamy się także w innych segmentach budownictwa. Realizujemy wyjątkowe budowy: Galerię Północną w Warszawie – jeden z największych tego typu obiektów w stolicy, Fabrykę Proszków Mlecznych Mlekovita 3 w Wysokiem Mazowieckiem – obiekt na europejskim poziomie oraz Aura Sky – najwyższy budynek prawobrzeżnej Warszawy. Sukces tych inwestycji, które zostaną oddane do użytku w bieżącym roku, pozwoli nam na rozwój firmy w segmentach budownictwa przemysłowego, budownictwa wysokościowego oraz budownictwa wielokubaturowego.

Dla Unibep SA zawsze niezmiernie istotny był eksport usług budowlanych. Po latach posuchy – nie mieliśmy na to wpływu – odradza się nasza działalność eksportowa. Rozpoczęliśmy realizację dwóch kontraktów podpisanych jeszcze w 2015 r. na Białorusi – budowę dużej galerii handlowej w Grodnie i centrum tenisowego w Mińsku. Pracujemy nad kolejnymi rynkami eks-

portowymi dla naszych usług budowlanych.

Zakończyliśmy i niemalże rozliczyliśmy nasze kontrakty w Niemczech.

Nie tylko Norwegia

Unihouse Oddział Unibep, produkujący budynki modułowe, ma za sobą bardzo dobry rok. Na rynku norweskim jesteśmy już uznaną marką – wybudowaliśmy tam blisko 1600 mieszkań, ponad 300 jest w trakcie realizacji. Współpracują z nami znani i cenieni norwescy deweloperzy. W końcu doczekaliśmy się realizacji na rynku szwedzkim, już podpisaliśmy jeden kontrakt. Zawarliśmy także umowę ramową na realizację mieszkań modułowych w trybie odnowionej konkurencji ze szwedzką spółką samorządową. Czekamy na rozwój tego skandynawskiego rynku, bo jest on interesujący i perspektywiczny.

W 2016 r. podpisaliśmy też trzyletni kontrakt z fińskim koncernem CRAMO na wyprodukowanie 1900 modułów. To m.in. świadczy o wysokiej jakości naszych produktów.

W ubiegłym roku zakończyliśmy pierwszy projekt deweloperski na rynku norweskim, realizowany przez spółkę zależną (Unibep SA ma w niej 50 proc. udziałów). Projekt okazał się sukcesem, dlatego będziemy rozwijać ten obszar naszej działalności w Skandynawii. Właśnie rozpoczęliśmy drugi projekt deweloperski – Energiparken w Melhus.

Chcę podkreślić, że w ubiegłym roku w Fabryce Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim powstał Dział Badań i Rozwoju – nasze budynki modułowe mają potencjał rozwoju jakościowego i terytorialnego (nowe rynki). Przygotowujemy się do zwiększenia mocy produkcyjnych fabryki domów modułowych.

Deweloper z ambicjami

Unidevelopment z roku na rok ugruntowuje swoją dobrą pozycję na rynkach warszawskim i poznańskim. Rok 2016 był rekordowy pod względem liczby parafowanych umów – po raz pierwszy w historii podpisaliśmy ponad 500 umów (dokładnie 502). Nasz deweloper w ofercie ma obecnie 576 mieszkań, zaś w przygotowaniu posiada 1798 lokali.

Spółka wzmacnia się kadrowo i kompetencyjnie. Zadaniem nadrzędnym w roku 2017 będzie skuteczna sprzedaż i przekazywanie mieszkań w Warszawie (m.in. Dom Awangarda, 360° II, czy URSA Smart City II etap) i Poznaniu (m.in. Zielony Sołacz), a także poszukiwanie działek pod kolejne projekty, zwłaszcza w stolicy, które będą realizowane w następnych latach.

Trudne polskie drogi i mosty

Zastój w przetargach infrastrukturalnych w roku 2016 odbił się na wynikach naszych drogowców. Nie mieliśmy na to wpływu. Ale w roku 2016 wiele się nauczyliśmy – przede wszystkim zdobyliśmy doświadczenie

przy budowie drogi krajowej S8. Rozpoczęliśmy także współpracę z generalnymi wykonawcami dróg ekspresowych, co pozwala nam na pełne wykorzystanie mocy produkcyjnych naszych wytwórni mas bitumicznych.

Potrafimy już budować konsorcja do realizacji dużych zadań, co pozwoli nam na uczestnictwo w kolejnych przetargach Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, dotyczących budowy dróg ekspresowych.

Absolutnie nie rezygnujemy i nie zamierzamy rezygnować z zamówień Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich, a także samorządów różnych szczebli, gdyż potrafimy budować już wszystkie drogi.

Nasza spółka mostowa Budrex-Kobi z Białegostoku także odczuła zastój w przetargach publicznych. Ale wykorzystata ten czas na przygotowanie się do realizacji mostów, przepraw itp. zarówno drogowych, jak też kolejowych. Mając na uwadze pojawienia się wielu dużych zamówień w segmencie infrastrukturalnym, można przewidywać, że spółka będzie się rozwijać i generować coraz lepsze wyniki.

Pragnę podkreślić, że Grupa Unibep ma dobrą, stabilną sytuację finansową. Na stan finansów naszych przedsiębiorstw zwracamy uwagę szczególną. Robimy to codziennie, gdyż przewidywalność finansowa pozwala nam na myślenie długofalowe, dotyczące rozwoju całego przedsiębiorstwa.

Ambitny i realny plan

Budując plany na rok 2017, jesteśmy pewni, że będzie to rok ambitnych, ale i realnych wyzwań i zadań do wykonania. Mamy bardzo dobrze przygotowany portfel zamówień.

Mamy też opracowane działania zmierzające do wchodzenia w segmenty budownictwa, w których Unibep SA pragnie zaistnieć. Przygotowaliśmy się do tego i pod względem umiejętności budowlanych, i otoczenia okołobiznesowego.

Jesteśmy przekonani, że nasze działania przyniosą zamierzone efekty, które będą korzystne zarówno dla firmy, jak też Akcjonariuszy.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami raportu.



Leszek Gołąbiewski, Prezes Zarządu Unibep SA

2. WPROWADZENIE

2.1. Informacje wprowadzające

Historia Unibep SA z Bielska Podlaskiego sięga 1950 roku. Obecnie jest jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce, według raportu Deloitte, pod względem przychodów znajduje się w gronie 10 największych przedsiębiorstw działających w Polsce. To spółka z przewagą polskiego kapitału, od 2008 roku notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Unibep SA swoją główną siedzibę ma na Podlasiu w Bielsku Podlaskim, niewielkim, bo zaledwie 28-tyśięcznym mieście. Ale ma także swoje biura w Warszawie, Białymstoku, Mińsku, Moskwie. Pracuje głównie na rynku warszawskim, ale także w Norwegii, Białorusi, Rosji, rozpoczyna działalność w Szwecji.

Przez ponad 65 lat działalności firma stworzyła silną grupę kapitałową. Biznes Grupy Kapitałowej Unibep zbudowany jest na pięciu uzupełniających się segmentach:

- Generalne wykonawstwo Unibep SA w Polsce, w ramach którego głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Firma posiada silną pozycję na rynku warszawskim. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe), a także z budownictwem przemysłowym. Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA.
- Generalne wykonawstwo za granicą (Rosja, Białoruś, potencjalnie Ukraina), głównie w zakresie

budownictwa komercyjnego. Eksport usług budowlanych jest realizowany przez jednostkę dominującą Unibep SA oraz spółki i przedstawicielstwa obecne w krajach, gdzie prowadzona jest działalność.

- Działalność deweloperska, prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie i Poznaniu.
- Produkcja modułów drewnianych do budowy i montażu domów wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej na rynku skandynawskim (głównie w Norwegii). Działalność ta realizowana jest przez Oddział Unihouse w Bielsku Podlaskim.
- Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej, realizowane przez Oddział Drogowy Unibep SA. Od lipca 2015 roku Unibep SA jest 100-procentowym udziałowcem białostockiej firmy Budrex-Kobi, wyskosp specjalistycznej spółki budującej mosty i przepusty drogowe na terenie niemal całej Polski.

Grupa Kapitałowa konsekwentnie dywersyfikuje swoją działalność i skutecznie rozwija się. UNIBEP SA oraz wszystkie podmioty z nim związane to solidny i godny zaufania partner biznesowy.

Firma z Bielska Podlaskiego zrealizowała wiele ambitnych obiektów budowlanych zarówno w Polsce, jak też za granicą. Obecnie firma prowadzi tak prestiżowe inwestycje, jak budowa Galerii Północnej w Warsza-

ZYSK NETTO

31 922
tys. PLN

+ 37%

1 294 160
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2016

41 835
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

1 249 239
tys. PLN

+ 1%

PORTFEL ZAMÓWIEŃ DO REALIZACJI W 2017

1 422 476
tys. PLN

+ 13%

1 292
osóbZATRUDNIENIE
(stan na 31.12.2016 r.)**373 500**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(31.12.2016 R.)

ŚRODKI PIENIĘŻNE

145 922
tys. PLN

+ 15%

wie (jeden z największych obiektów tego typu w stolicy), budowa Fabryki Proszków Mlecznych Mlekovita 3 w Wysokiem Mazowieckiem (realizowana dla największej polskiej spółdzielni mleczarskiej Mlekovita), czy budowa budynku mieszkalnego Aura Sky – najwyższego budynku prawobrzeżnej Warszawy. To tylko nieliczne przykłady rozwoju kompetencji kadry inżynierskiej Unibep SA.

W roku 2016 Unibep SA wraz z PORR Infrastruktura Polska podpisał umowę na realizację 15-kilometrowego odcinka drogi ekspresowej S8. To pierwszy taki kontrakt Oddziału Drogowego UNIBEP.

UNIBEP SA jest aktywnym uczestnikiem Polskiego Klastra Eksporterów Budownictwa. To stowarzyszenie firm z polskim kapitałem, którego głównym celem jest prezentowanie na globalną skalę możliwości polskich przedsiębiorstw w zakresie rozbudowy i modernizacji szeroko pojętej infrastruktury w oparciu o najnowocze-

śniejsze technologie, produkty, systemy oraz profesjonalną kadre inżynierską.

Spółka działa na rzecz integracji środowiska, należy do wielu organizacji branżowych, m.in. Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, Wschodniego Klastra Budowlanego, Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa. Wraz z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce współtworzy Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, którego celem jest podniesienie standardów BHP na budowach realizowanych w Polsce.

UNIBEP SA wielką uwagę przywiązuje do społecznej odpowiedzialności biznesu. Firma od lat wspiera najlepsze inicjatywy sportowe, kulturalne, gospodarcze i społeczne, które mają miejsce na Podlasiu.

2.2. Kalendarium zdarzeń

Poniżej wybrane wydarzenia, które miały miejsce w roku 2016.

STYCZEŃ

Najwyższy budynek prawobrzeżnej Warszawy. Kamień węgielny na Aura Sky. 14 stycznia 2016 roku miało miejsce uroczyste podpisanie aktu erekcyjnego i wmurowanie kamienia węgielnego pod budowę 26-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego „Aura Sky”. To najwyższy budynek na prawobrzeżnej Warszawie. Wiecha na tej budowie miała miejsce w grudniu 2016 r.

LUTY

Podpisanie umowy na budowę odcinka S8. 17 lutego 2016 r. konsorcjum złożone z Unibep SA i PORR Polska Infrastructure SA podpisało umowę z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddziału w Białymstoku na realizację mazowieckich odcinków drogi ekspresowej S8 - od węzła Poręba (bez węzła) – do obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej.

KWIECIEŃ

Zmiany w eksporcie. Tomasz Poskrobko został nowym dyrektorem eksportu Unibep SA. Wcześniej piastował on funkcję dyrektora rynku krajowego. Jego główne zadanie to wzmocnienie aktywności eksportowej bielskiej spółki.

Bezpieczniej na budowach. W dniach 25-29 kwietnia na wszystkich budowach Grupy Unibep trwał Tydzień Bezpieczeństwa, zorganizowany przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Jego podstawowym celem była promocja bezpieczeństwa i pod-

niesienie świadomości bezpieczeństwa w codziennej pracy. Hasło akcji brzmiało: „Włącz myślenie – planuj i reaguj”.

MAJ

Nagrody dla budów Unibepu. 24 maja Domaniewska Office Hub oraz Słodowiec City – obiekty zrealizowane przez Unibep SA – dostały nagrody I stopnia w prestiżowym konkursie branżowym „Budowa Roku 2015”, organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa.

Większy zarząd Unidevelopment SA. Mariusz Przystała został członkiem zarządu i dyrektorem finansowym Unidevelopment SA. W spółce deweloperskiej odpowiada za realizację polityki firmy poprzez analizę kondycji finansowej i rentowności procesów inwestycyjnych oraz planowanie i prognozowanie kosztów spółki.

CZERWIEC

Kamień węgielny na Rondzie Wiatraczna. 15 czerwca 2016 r. miała miejsce uroczystość poświęcenia i wmurowania kamienia węgielnego pod inwestycję „Rondo Wiatraczna”. To prestiżowa budowa na warszawskiej Pradze.

LIPIEC

Unibep – lider w stolicy. W zakresie generalnego wykonawstwa w Warszawie najlepszy wynik osiągnął Unibep, który odpowiada za 29 inwestycji mieszkaniowych – napisał w lipcu miesięcznik „Builder” w raporcie dotyczącym największych i najciekawszych projektów mieszkaniowych w stolicy. Publikacja powstała

w oparciu o bazę serwisu Kompasinvestycji.pl, zawierającą średnie i duże inwestycje realizowane na terenie Polski.

Unibep wyemitował 3-letnie obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. Pozyskane fundusze mają być przeznaczone głównie na jeszcze bardziej dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej Unidevelopment SA.

WRZESIEŃ

Wiechy na Galerii Północnej i Fabryce Mlekovity. W ciągu tygodnia Unibep SA zawiesił wiechy na dwóch prestiżowych obiektach, które realizuje: w Warszawie na Galerii Północnej oraz w Wysokiem Mazowieckiem – na Fabryce Proszków Mlecznych Mlekovita 3. Oba obiekty mają być oddane do użytku w 2017 roku.

PAŹDZIERNIK

Nowa hala Unihouse. 7 października 2016 r. miało miejsce kameralne otwarcie nowo wybudowanej hali Unihouse. Dzięki tej hali Fabryka Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim może teraz produkować ponad 200 modułów więcej niż dotychczas.

LISTOPAD

Zakończenie pierwszego projektu deweloperskiego prowadzonego w Norwegii. Projekt prowadziła spółka Seljedalen AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii, w której Unibep SA posiada 50% udziałów. Na nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Stjørdal w pobliżu Trondheim w Norwegii zbudowano, wraz z partnerem norweskim (Gemich AS) posiadającym pozostałe 50% udziałów w spółce Seljedalen AS, budynki w technologii modułowej. W sumie powstało 39 mieszkań.

GRUDZIEŃ

Jest kredyt, rusza budowa w Grodnie. Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie, inwestor realizujący centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś, otrzymał kredyt dotyczący finansowania ww. inwestycji. Kredyt został udzielony przez bank polski z ubezpieczeniem KUKA SA. Oznacza to, że Unibep SA może – mając na względzie bezpieczeństwo finansowe – budować galerię handlową w Grodnie.

2.3. Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Przychody netto ze sprzedaży	1 249 239	1 242 860	285 495	296 994
EBITDA	41 835	31 348	9 561	7 492
EBIT	33 274	23 475	7 604	5 610
Zysk netto	31 922	23 281	7 295	5 563

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe	224 399	209 803	50 723	49 232
Aktywa obrotowe	845 216	556 920	191 053	130 686
Aktywa/Pasywa	1 069 615	766 723	241 776	179 919
Kapitał własny	235 888	217 203	53 320	50 969
Kapitał obcy	833 727	549 520	188 456	128 950
Środki pieniężne na koniec okresu	150 055	129 909	33 918	30 484

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Przepływy z działalności operacyjnej	-13 867	39 980	-3 169	9 554
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-9 010	-29 960	-2 059	- 7 159
Przepływy z działalności finansowej	42 317	- 9 843	9 671	- 2 352
Przepływy pieniężne netto ogółem	19 440	177	4 443	42

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3757 PLN dla okresu 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku oraz 1 EUR = 4,1848 PLN dla okresu 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,4240 PLN na dzień 31 grudnia 2016 roku, 1 EUR = 4,2615 PLN na dzień 31 grudnia 2015 roku.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	31.12.2016	31.12.2015	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,66%	1,89%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	2,56%	1,87%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	14,08%	11,08%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,95%	2,60%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,78	0,72	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,30	1,28	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,23	0,30	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Rok 2016 zgodnie z oczekiwaniami Zarządu przyniósł poprawę wyników Grupy UNIBEP niemalże na każdym poziomie rachunku wyników. Wzrost zysku netto, rekordowy w ostatnim okresie (wzrost o ok. 37%) uzyskany został przy sprzedaży, która nieznacznie przekroczyła poziom z roku 2015.

W ujęciu segmentowym dwa nasze biznesy wykazały wzrost przychodów w porównaniu do roku 2015, a dwa inne odnotowały nieznaczny ich spadek. Segment budowlany kubaturowy zmniejszył swoją sprzedaż za sprawą mniejszej aktywności na rynkach wschodnich. Niższa sprzedaż zrekompensowana została wzrostem o 1,37 p.p. marży. W głównej mierze jest to efekt wpływu kontraktów z rynku krajowego.

Podobny nieznaczny spadek sprzedaży, ale przy istotnym wzroście o 7,08 p.p. marży odnotował segment działalności deweloperskiej.

Wzrost sprzedaży względem roku 2015 (o ok. 16%) wykazał segment budownictwa modułowego. Poprawie uległ również zysk brutto ze sprzedaży (o ok. 2.841 tys. zł). Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w obszarze budownictwa modułowego uwzględnia operację zamknięcia sprawy spornej, tj. rozwią-

zanie odpisu aktualizującego na kwotę 2 925 tys. zł na przedmiotową należność przy jednoczesnej korekcie faktury sprzedaży (zdarzenie w I Q 2016). Operacja ta niemalże neutralna dla wyniku na poziomie operacyjnym spowodowała obniżenie prezentowanej marży o kwotę 2.972 tys. zł.

Sprzedaż względem roku 2015 zwiększył również segment drogowo-mostowy. Wyższa sprzedaż przy niższej wartościowo marży to efekt po części realizacji niżej rentownych niż przed rokiem kontraktów.

Na bezpiecznym poziomie znajdują się wskaźniki płynności. Kondycja Grupy w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest dobra i stabilna.

Wyniki 2016 pokazują stabilność kosztów zarządzania Grupą. Systemowość w podejściu do ich planowania i kontroli sprawia ich przewidywalność. Relacja kosztów zarządu do przychodów w dalszym ciągu utrzymuje się na poziomie poniżej 3%. Wskaźnik ten wciąż jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

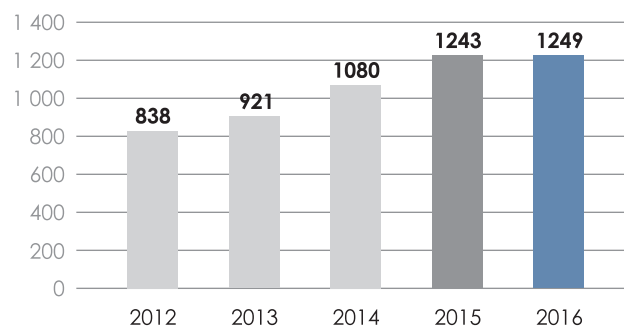
Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2016 wyniki to przede wszystkim:

- dobry i rentowny portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym,
- dyscyplina budżetowa, ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa w realizacji kontraktów w każdym z prowadzonych biznesów,
- terminowa i zgodna z budżetami realizacja własnych projektów deweloperskich oraz projektów prowadzonych w formule wspólnych przedsięwzięć,
- zakończenie ostatniego z realizowanych kontraktów na rynku rosyjskim oraz rozliczenie końcowe kontraktów niemieckich,
- konsekwentny nadzór nad planowaniem i rozliczaniem kosztów zarządzania Grupą,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- niekorzystna relacja kursu NOK/PLN ograniczająca dobry wynik segmentu budownictwa modułowego,
- ciągłe doskonalenie procesów produkcyjnych i organizacyjnych we wszystkich segmentach Grupy, także w ramach tzw. back office.

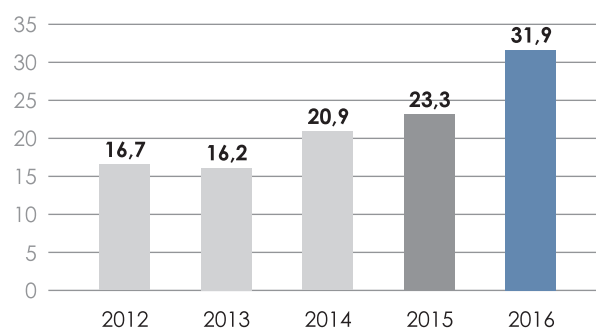
Równie istotne dla uzyskanych wyników były, obok czynników wewnętrznych, także czynniki zewnętrzne. Wśród nich jak zawsze kluczowa jest utrzymująca się silna konkurencja cenowa na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe). Na stabilność realizowanych marż wpływa jak zawsze zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych. Niekorzystna relacja kursu NOK/PLN wpłynęła na ograniczenie i tak rekordowo dobrego wyniku segmentu budownictwa modułowego. Sytuacja polityczna, jaka panuje w Rosji ogranicza naszą aktywność na tym rynku. Nadzieje na rozwój eksportu stwarza sytuacja na rynku białoruskim. Dwa kontrakty zawarte na tym rynku nie przyniosły jeszcze efektów realizacyjnych, także w roku 2016 ale są one oczekiwane w roku 2017.

Szereg czynników wpływających na utrzymanie silnej pozycji konkurencyjnej pozwoliło na podpisanie kolejnych kontraktów budowlanych. Aktualny portfel zleceń i zamierzenia strategiczne rysują perspektywę dobrych wyników w roku 2017 w każdym z prowadzonych biznesów.

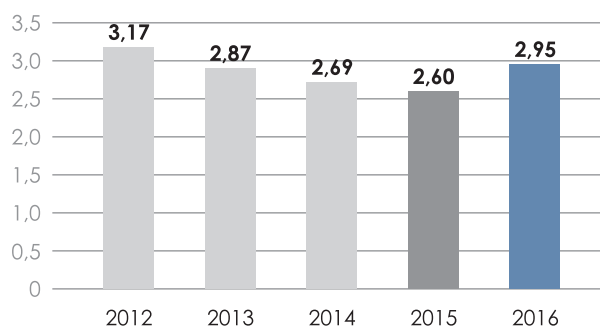
PRZYCHÓD (W MLN PLN)



ZYSK (W MLN PLN)



RELACJA KOSZTÓW ZARZĄDU DO PRZYCHODÓW – GRUPA UNIBEP (W PROC.)



3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1. Przedmiot działalności

RYNKI SPRZEDAŻY

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących rodzajach działalności:

- **Generalne wykonawstwo Kraj.** Segment ten w znacznej części reprezentowany jest przez budownictwo mieszkaniowe (70% w roku 2016). Coraz większą rolę stanowiąc zaczyna budownictwo handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej. Przychody segmentu realizowane są głównie na rynkach warszawskim oraz poznańskim. Wiele inwestycji rozpoczętych w roku 2016 realizowanych jest dla inwestorów, którzy kolejny raz z rządu obdarzają nas swoim zaufaniem i wspólnie możemy realizować kolejne projekty. Są wśród nich Dom Development, Dantex-Waryński, Layetana, Turret Development.
- **Generalne wykonawstwo Eksport.** Aktywność w ostatnim okresie skoncentrowana na rynkach wschodnich, głównie białoruskim, gdzie podpisane są do realizacji dwa kontrakty. Szansą rozwoju jest także rynek ukraiński. W roku 2016 ograniczona została obecność Grupy na rynku rosyjskim – głównie z powodu wpływu czynników politycznych. W roku 2016 ograniczona została także działalność na rynku niemieckim. Zakończone zostały ostatnie kontrakty. Na nowo definiujemy aktywność na tym rynku.
- **Budownictwo modułowe (Oddział UNIHOUSE).** Opiera się na produkcji domów modułowych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim i ich mon-

tażu na rynku norweskim. Na rynku norweskim istotne znaczenie ma długoterminowa współpraca z największymi deweloperami tego rynku i realizacja dla nich kolejnych zamówień. Oddział Unihouse prowadzi również wraz z partnerami norweskimi działalność deweloperską na tym rynku. Skuteczne w efektach okazały się działania akwizycyjne zmierzające do pozyskania zamówień na nowych rynkach. Ostatnie kontrakty na rynku szwedzkim pozwalają zdywersyfikować działalność geograficzną. Oddział aktywnie współpracuje z fińską firmą CRAMO, która wynajmuje moduły na terenie 14 krajów Europy.

- **Budownictwo drogowo-mostowe.** Aktywność tego segmentu realizowana do niedawna była głównie w obszarze dróg powiatowych, wojewódzkich i lokalnych w regionie północno-wschodnim kraju. W ostatnim roku Grupa kontynuowała realizację kontraktów w ramach dróg szybkiego ruchu (w ramach konsorcjum lub podwykonawstwa na kilku odcinkach drogi S8). Część mostowa z kolei doświadczenie swoje bierze z obecności na terenie całej Polski. Rozwijana jest ona w ramach nabytej w roku 2015 spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o.
- **Segment działalności deweloperskiej.** Realizowany przez UNIDEVELOPMENT SA i jej spółki celowe. W ofercie produkty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych (segment budownictwa wielorodzinnego). Aktywność skoncentrowana na rynku warszawskim i poznańskim.

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, w omawianym okresie nie wystąpiło uzależnienie od żadnego odbiorcy usług.

Wśród Inwestorów usług w 2016 roku wystąpiło dwóch, dla których wystąpiła sprzedaż na poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej – byli to Dom Development SA oraz Centrum Światowida Sp. z o.o. Brak jest powiązań pomiędzy tymi podmiotami a Jednostką Dominującą oraz Grupą UNIBEP.

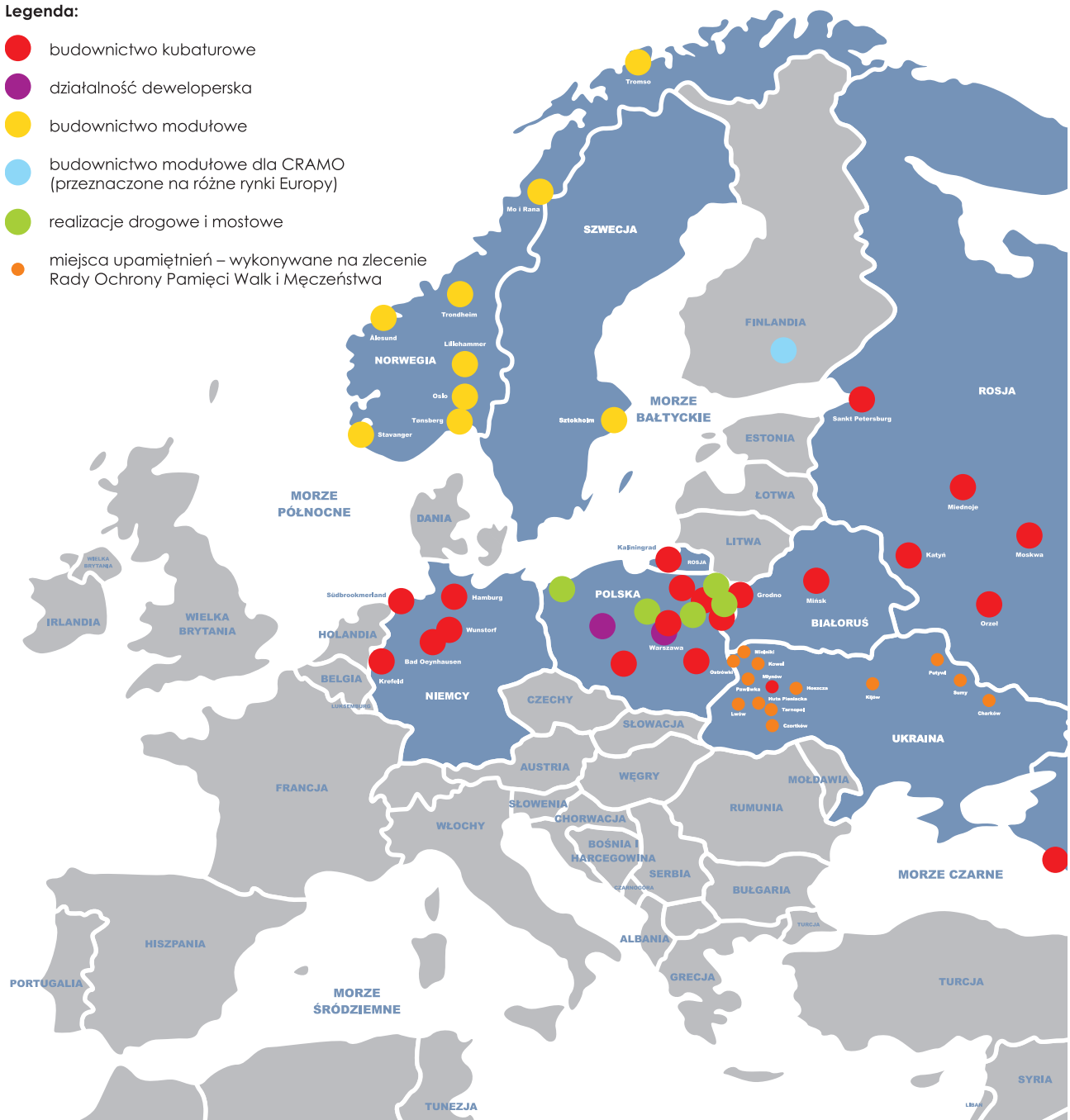
Dla Dom Development SA spółka UNIBEP SA prowadzi realizację w systemie generalnego wykonawstwa projekty budowlane na terenie Warszawy. Udział Dom Development SA w przychodach Grupy UNIBEP to ok. 18% (udział w przychodach Unibep to 19%).

Dla Centrum Światowida Sp. z o.o. realizowana jest inwestycja związana z budową Galerii Północnej w Warszawie – jednego z największych tego typu obiektów w stolicy. Udział Centrum Światowida Sp. z o.o. w przychodach Grupy UNIBEP to ok. 15% (udział w przychodach Unibep to 16%).

JESTEŚMY FIRMĄ DZIAŁAJĄCĄ NA WIELU RYNKACH

Legenda:

- budownictwo kubaturowe
- działalność deweloperska
- budownictwo modułowe
- budownictwo modułowe dla CRAMO (przeznaczone na różne rynki Europy)
- realizacje drogowe i mostowe
- miejsca upamiętnień – wykonywane na zlecenie Rady Ochrony Pamięci Walk i Męczeństwa

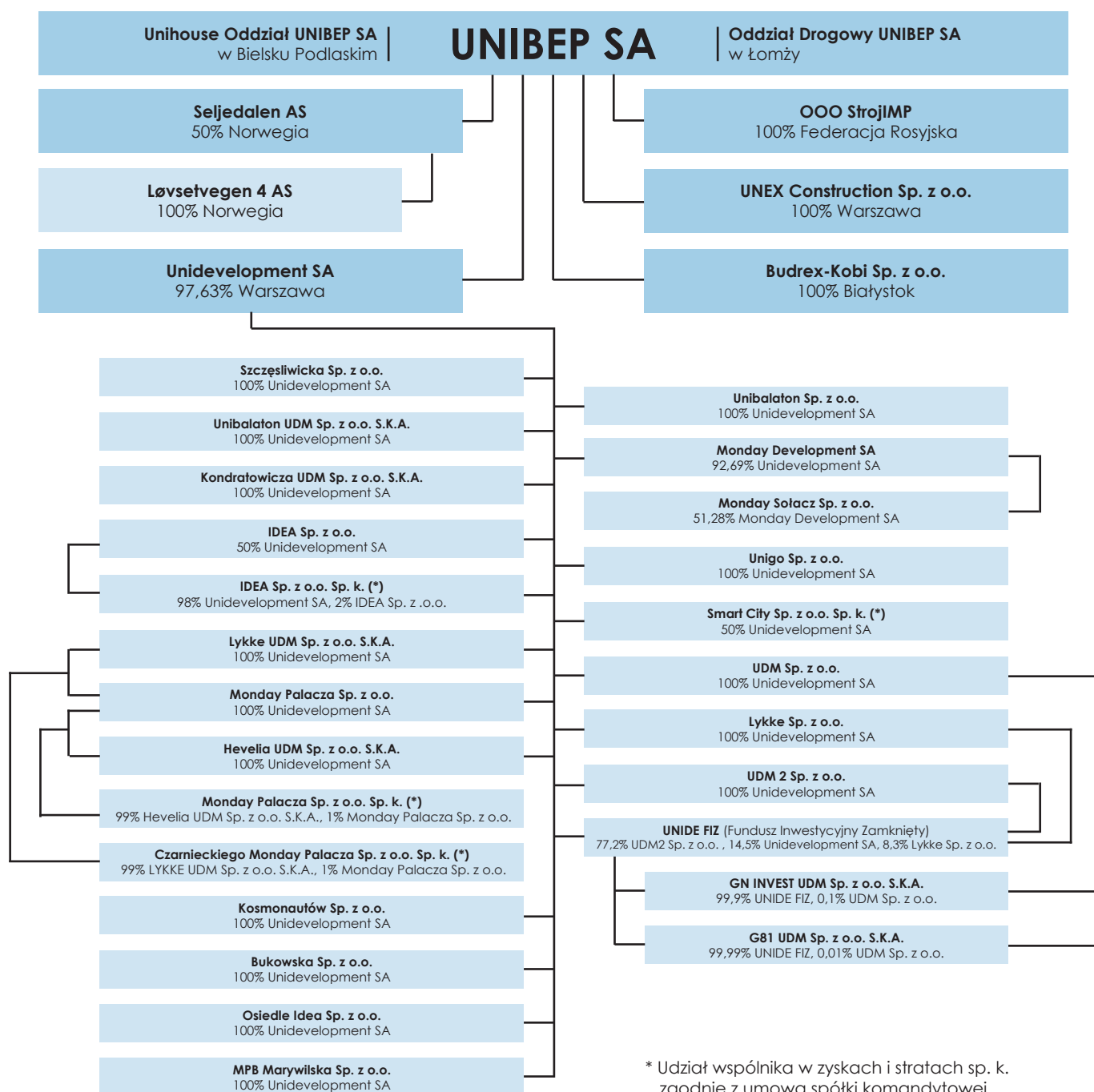


3.2. Opis grupy kapitałowej UNIBEP

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP SA tj. OOO StrojIMP, UNEX Constructions Sp. z o.o., Seljedalen AS, UNIDEVELOPMENT SA i Budrex-Kobi Sp. z o.o. Dodatkowo w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółki pośrednio

zależne, w których udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT SA oraz Seljedalen AS. UNIBEP SA posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2016 R.)



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 SA	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tunelei	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	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. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63% **)	97,63% ***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	95,68% *) **)	48,82% ***)
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%
Czarnieckiego 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 FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszu	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%
Hevelia 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. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-06-2015	48,82% **)	0%***)
Monday Development SA	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	90,49%	90,49%
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Kosmonautów Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
MPB Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-12-2016	97,63%	97,63%
Monday Sołacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	27-10-2016	50,06%	50,06%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY W ROKU 2016

Wpływ na strukturę Grupy w okresie po 31 grudnia 2015 ma zawarcie przez Unidevelopment SA umowy objęcia akcji w MONDAY DEVELOPMENT SA. Unidevelopment SA w dniu 5 stycznia 2016 r. zawarła ze spółką MONDAY DEVELOPMENT SA umowę, na mocy której Unidevelopment SA objęła 10.000.000 akcji zwykłych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym MONDAY DEVELOPMENT o wartości nominalnej 0,14 zł każda akcja. Wydarzenie opisane zostało w raporcie bieżącym nr 1/2016.

Nabycie akcji miało na celu wzmocnienie pozycji Grupy UNIDEVELOPMENT na rynku poznańskim. MONDAY DEVELOPMENT SA świadczył usługi zastępstwa inwestycyjnego oraz komercjalizacji m.in. dla wszystkich projektów Grupy UNIDEVELOPMENT prowadzonych w Poznaniu.

Dodatkowo w związku ze zmianą koncepcji w zakresie funkcjonowania w Grupie spółki WOLA HOSUE Sp. z o.o. przygotowującej do realizacji projekt deweloperski HORYZONT, w dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy UNIDEVELOPMENT SA (Sprzedający), a MURAPOL Projekt Sp. z o.o. PP Sp. k. (Kupujący), przy udziale UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (UNIDE FIZ) i WOLA HOUSE Sp. z o.o. (WOLA HOUSE) została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w spółce WOLA HOUSE (Umowa) wraz z subrogacją zobowiązań spółki WOLA HOUSE.

W związku z przygotowaniem do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich w dniu 14 lipca 2016 roku spółka UNIDEVELOPMENT SA, jako jedyny wspólnik zawiązała 3 nowe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością:

1. pod firmą OSIEDLE IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
2. pod firmą BUKOWSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
3. pod firmą KOSMONAUTÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu.

W dniu 24 sierpnia 2016 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Unidevelopment SA, spółką Monday Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, spółką Monday Development SA (spółka zależna od Unidevelopment SA i wspólnik w spółce Monday Sołacz Sp. z o.o.) oraz pozostałymi wspólnikami spółki Monday Sołacz Sp. z o.o. będącymi osobami fizycznymi, w związku z decyzją o wycofaniu przez wspólników będących osobami fizycznymi („Wspólnicy”) ze spółki Monday Sołacz Sp. z o.o. („Spółka”) wszystkich posiadanych przez nich aktywów pieniężnych uprzednio wpłaconych do Spółki, poprzez umorzenie udziałów posiadanych przez tych wspólników w Spółce.

Na dzień dzisiejszy zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału Spółki. Po przeprowadzeniu transakcji umorzenia udziałów Monday Development SA stanie się jedynym wspólnikiem Spółki.

W wyniku przeprowadzenia całej ww. operacji Mon-

day Sołacz Sp. z o.o. stanie się spółką pośrednio zależną od Unidevelopment SA. Monday Sołacz Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w Poznaniu. Na posiadanym przez Spółkę Monday Sołacz gruncie jest realizowany projekt deweloperski obejmujący budowę 61 mieszkań.

W dniu 8 grudnia 2016 r. Spółka UNIDEVELOPMENT SA podpisała umowę dotyczącą nabycia 100% udziałów w spółce MPB Marywilska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”), za cenę 13,5 mln złotych. Spółka jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Marywilskiej 58 w Warszawie, o pow. ok. 13 tys. m². Na przedmiotowej nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. UNIDEVELOPMENT SA szacuje, iż nieruchomość daje możliwość wybudowania ok. 300 mieszkań. Po nabyciu udziałów przez UNIDEVELOPMENT SA, została zmieniona nazwa Spółki na OSIEDLE MARYWILSKA Sp. z o.o.

W ramach struktury Grupy UNIDEVELOPMENT zmianie uległa również nazwa spółki Junimex Development 7 Sp. z o.o. na IDEA Sp. z o.o. oraz nazwa spółki Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. na IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym wynikają z dokonanego przez UNIDE FIZ AN w lutym 2017 roku wykupu w celu umorzenia części certyfikatów inwestycyjnych objętych przez UNIDEVELOPMENT SA oraz emisji nowych certyfikatów inwestycyjnych, które zostały objęte przez Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. i Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.

W związku ze sprzedażą w dniu 10 marca 2017 roku 350.000 akcji spółki Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu w transakcji poza obrotem zorganizowanym, zmniejszył się udział Unidevelopment SA w ogólnej liczbie głosów w spółce poniżej 90%. Po dokonaniu transakcji Unidevelopment SA posiada 9.650.000 akcji spółki Monday Development SA, stanowiących 89,447% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 9.650.000 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki, dających 89,447% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W roku 2016 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

3.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością. Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. beton, stal, drewno) – w ramach Grupy lub poszczególnych Oddziałów lub spółek. Wyspecjalizowane komórki organizacyjne zajmują się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. W ostatnim okresie nadzór nad optymalizacją procesów zakupowych przejęto utworzone w spółce

Biuro Techniczne odpowiedzialne m.in. za tzw. centralne zakupy.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Jednostki Dominującej ani Grupy Kapitałowej od żadnego dostawcy materiałów i usług. Nie wystąpili dostawcy z udziałem w zakupach powyżej 10%.

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w punkcie 5.9. *Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.*

3.4. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej w 2016 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- kontynuacja działań związanych z pozyskaniem wysokiej jakości kadr oraz programem rozwoju i aktywizacji kadry – poprzez tzw. Akademię Wiedzy UNIBEP,
- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych mających na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Grupy, w tym powołanie Biura Technicznego, które pełnić będzie wiodącą rolę w procesie podnoszenia know-how całej Grupy i jednocześnie będzie odpowiedzialne za proponowanie procesów optymalizacyjnych w poszczególnych kontraktach kubaturowych;
- dalsze doskonalenie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i aktywne uczestnictwo w programie Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
- pełne wdrożenie systemu finansowo-księgowego w większości kluczowych spółek Grupy (aktualizacja z Axapta 3.0 na Microsoft Dynamics AX 2012),
- dalszy rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP,
- realizacja strategii umiędzynarodowienia Grupy UNIBEP, w tym w szczególności działania akwizycyjne zmierzające do pozyskania nowych kontraktów na rynku szwedzkim oraz rynkach wschodnich;
- zakup kolejnych gruntów w Bielsku Podlaskim pod przyszłe inwestycje zwiększające potencjał produkcyjny Fabryki Domów, a także przebudowa istniejącej hali w Fabryce Domów UNIHOUSE pod kątem doskonalenia bazy produkcyjnej na potrzeby realizacji kontraktu z CRAMO; prowadzone są również prace nad różnymi wariantami dalszego rozbudowy fabryki i poprawy organizacji procesu produkcyjnego w Fabryce Domów;
- powołanie Działu B+R, którego zadaniem jest wzmocnienie potencjału technologicznego Oddziału Unihouse;
- przygotowanie spółki do uzyskania Certyfikatu Bezpieczeństwa Przemysłowego I stopnia, który poszerza możliwość pozyskiwania zleceń na roboty wykonywane na zlecenie wojska, NATO i innych podmiotów, gdzie wymagany jest dostęp do informacji niejawnych;
- wdrożenie projektu dotyczącego obszaru zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego.

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

SYTUACJA W ROKU 2016¹

W ostatnich trzech miesiącach 2016 roku nastąpiło przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Szacuje się, że produkt krajowy brutto w czwartym kwartale 2016 roku wzrósł o 2,7 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w całym 2016 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 2,8 proc. Było to najniższe tempo wzrostu gospodarczego od trzech lat.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego, zarówno w całym 2016 roku, jak i w ostatnich jego trzech miesiącach, był popyt krajowy. Tempo jego wzrostu w całym 2016 roku wyniosło 2,8 proc., a w czwartym kwartale popyt krajowy wzrósł o 2,5 proc. W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki w 2016 roku były usługi rynkowe. Tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych w całym 2016 r. szacuje się na 4,7 proc. Nieco wolniejszy rozwój odnotowano w przemyśle, gdzie w całym roku 2016 wartość dodana zwiększyła się o 3,5 proc. a produkcja sprzedana wzrosła o 3,2 proc. Najgłębszy kryzys od kilkunastu lat odnotowano w 2016 roku w budownictwie. Wartość dodana w budownictwie obniżyła się w całym roku o 11,9 proc., a produkcja sprzedana budownictwa spadła o 14,1 proc.

W 2016 roku dynamika eksportu była nieco wyższa niż dynamika importu. W czwartym kwartale tempa wzrostu eksportu i importu wyniosły odpowiednio 10,8 oraz 9,3 proc. W ocenie Instytutu eksport wzrósł o 9,0 proc. a import o 8,9 proc. Oznacza to poprawę salda handlowego Polski z zagranicą, a wpływ salda obrotów z zagranicą na tempo wzrostu gospodarczego był nieznacznie pozytywny. Obrotom handlowym kraju sprzyjała deprecjacja średniego kursu złotego względem euro oraz dolara amerykańskiego.

Średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych, wyniosło w okresie od października do grudnia 0,2 proc. Poziom inflacji na koniec grudnia ukształtował się na poziomie 0,8 proc., a średnioroczny wskaźnik inflacji wyniósł w 2016 roku -0,6 proc. Był to zatem drugi z rzędu rok, w którym odnotowano średnioroczną deflację, nieco płytszą niż w 2015 roku.

¹ Opracowanie przygotowano na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 93 (luty 2017 r.).



Dom pod Zegarem w Warszawie

PROGNOZA NA ROK 2017²

Zdaniem IBnGR Tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2017 roku wyniesie w Polsce 3 proc., co oznacza, że będzie ono nieco wyższe niż w roku poprzednim. W 2017 roku wartość dodana w przemyśle wzrośnie, według prognozy Instytutu, o 4,3 proc., a więc wzrost będzie nieco szybszy niż w roku poprzednim. Znacząco natomiast poprawi się sytuacja w sektorze budowlanym, który w 2016 pogrążony był w głębokim kryzysie. W 2017 roku wartość dodana w budownictwie wzrośnie o 6,8 procent, co będzie możliwe przede wszystkim za sprawą odradzającego się popytu inwestycyjnego. Wzrost w usługach rynkowych, mających największy udział w tworzeniu PKB, wyniesie w 2017 roku 3,2 procent.

W roku 2017 sytuacja na rynku pracy nie będzie się już poprawiała, tak jak miało to miejsce w roku poprzednim. Spowolnienie wzrostu gospodarczego mające miejsce w drugiej połowie 2016 i brak wyraźnej poprawy koniunktury makroekonomicznej w rozpoczynającym się roku odbije się negatywnie na polityce zatrudnieniowej przedsiębiorstw. Według prognozy IBnGR, w stopa bezrobocia na koniec roku 2017 wyniesie 8,3 procent, czyli będzie taka sama jak w grudniu roku 2016.

Według oceny IBnGR, W latach 2017–2018 ceny w Polsce rosną będą w sposób umiarkowany – inflacja nie przekroczy poziomu wyznaczonego przez cel inflacyjny NBP. W roku 2017 średni poziom inflacji wyniesie 1,3 procent, a jej poziom w grudniu wyniesie 2,2 procent.

W ocenie Instytutu, w latach 2017-2018 spodziewać się należy stabilizacji kursu euro i dolara na względnie wysokich poziomach wobec złotego. Według prognozy IBnGR, średni kurs euro w roku 2017 wyniesie 4,2 złotego, a dolara 4,1 złotego.

² Opracowanie przygotowano na podstawie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 93 (luty 2017 r.).

4.2. Perspektywy rozwoju Grupy

Niezmiennie strategicznym celem rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości. Realizacja celu możliwa jest poprzez umacnianie pozycji Grupy we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach.

Pozycja UNIBEPU na rynku centralnej Polski jest stabilna i ugruntowana, w szczególności w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Dobre relacje z inwestorami procentują kolejnymi kontraktami i dobrą jakością aktualnego portfela zleceń, który pozwala na generowanie dodatkich marż i spokojne planowanie przyszłości. W ramach Spółki rozwijany i traktowany jako perspektywiczny jest rynek poznański. Coraz większą wagę w zakresie akwizycji mają projekty z obszaru obiektów handlowych, biurowych, przemysłowych i użyteczności publicznej. Spółka szczególnie zainteresowana jest zwiększeniem swojej obecności w segmencie budownictwa przemysłowego. Dodatkowo w planach znajduje się rozszerzenie działalności terytorialnej, głównie o rynek południowy.

Segment budowlany kubaturowy (kraj plus eksport) w roku 2016 w porównaniu do roku poprzedniego wykazał poprawę marży przy niższej sprzedaży. Niższa sprzedaż wynika głównie z małej aktywności za granicą. Kontrakty niemieckie zostały zakończone, a aktywność na tym rynku istotnie została ograniczona. Brak nowych tematów na rynku rosyjskim (w roku 2016 zakończono ostatni realizowany tam kontrakt). Rok 2016 był oczekiwaniem na rozpoczęcie realizacji dwóch podpisanych kontraktów z rynku białoruskiego. Nastąpi to już w roku 2017. Rynek białoruski jest perspektywiczny. Nasze doświadczenie z tego rynku związane z realizacją z sukcesem hotelu Viktoria w Mińsku powinno zaowocować także kolejnymi kontraktami. W kręgu zainteresowań spółki jest także kolejny sąsiedni rynek ukraiński. Procedura otwarcia tego rynku i zaistnienia na nim została uruchomiona. Działania akwizycyjne pozwalają przypuszczać, że kontrakty na Ukrainie mogą zostać zawarte jeszcze w tym roku.

Większość rynków eksportowych na których obecna jest firma charakteryzuje się dobrymi perspektywami, co jest istotne w kontekście długoterminowego spojrzenia na rynek budowlany w Polsce. Inaczej jest w przypadku Rosji, gdzie UNIBEP od dwóch lat nie pozyskał żadnego nowego zamówienia. Na rynku norweskim z kolei portfel zamówień pozostaje stabilny. Eksport jest i będzie ważnym segmentem naszej działalności w zakresie planów na przyszłość. Rozwój rynków eksportowych, także nowych, jest nadal elementem strategii umiędzynarodowienia firmy, a jednocześnie elementem przygotowania Grupy UNIBEP na lata dekonunktury w Polsce.

Oddział UNIHOUSE realizujący produkcję domów modułowych kolejny raz zanotował wzrost sprzedaży i uzyskał oczekiwane wyniki. Możliwe to było dzięki konsekwentnej polityce w zakresie doskonalenia procesów produkcyjnych oraz minimalizowania ryzyka kursowego. W roku 2016 kontynuowane były działania i inwestycje mające na celu podniesienie zdolności produkcyjnych, w tym rozbudowę fabryki, która umożliwi dalszą ekspansję na rynki zagraniczne, w szczególności szwedzki. Podobne zamierzenia przyjęte zostały do realizacji w roku 2017. Oddział w 2016 w istotnej części skupiony był na produkcji na rynek norweski, ale istotne znaczenie dla perspektyw na kolejne lata miała umowa z międzynarodowym koncernem CRAMO, która będzie kontynuowana w latach przyszłych. W roku 2016 podjęto systemowe działania związane z rozpoczęciem działalności i obecnością na rynku szwedzkim. Pierwsze kontrakty zawarte zostały już w roku 2017. Dywersyfikacja geograficzna stała się faktem. Sąsiedztwo rynku norweskiego i doświadczenia tam zebrane może pozytywnie wpłynąć na rozwój i efekty z rynku szwedzkiego. Unihouse na rynku norweskim z partnerem z tego rynku zakończył i kontynuuje kolejny wspólny projekt deweloperski. Efekty pierwszego projektu wykazane zostały w wynikach roku 2016. Kompetencje pozyskane przy deweloperce na rynku norweskim pozwalają na decyzje, aby ten kierunek działalności dalej był kontynuowany.

Dobre perspektywy rozwoju stoją przed segmentem budownictwa drogowo-mostowego, które reprezentują Oddział Drogowy UNIBEP oraz spółka Budrex-Kobi. Dotychczasowe doświadczenie w realizacji wielu rodzajów dróg, także o charakterze krajowym, pozwala zakładać efektywne wykorzystanie potencjału, jaki Grupa posiada w tym segmencie. W roku 2016 jako partner konsorcjum realizowaliśmy odcinek drogi S8. Byliśmy tam obecni także jako podwykonawca innych znaczących wykonawców. Prace kontynuowane są w roku 2017. Jednocześnie w związku z przesunięciem harmonogramu prac realizowanych w ramach umowy podwykonawczej zawartej z Astaldi na jednym z odcinków S8, Oddział Drogowy Unibep SA posiada niewykorzystane zasoby produkcyjne, które będą zaangażowane w inne, aktualnie realizowane projekty drogowe. W związku z powyższym zmianie uległ zakres współpracy w ramach wskazanej powyżej umowy podwykonawczej. Grupa zamierza aktywnie uczestniczyć w rozbudowie portfela zleceń i wykorzystać możliwości, jakie płyną z programów budowy dróg. Dobrą przesłanką może być pozyskanie na początku roku 2017 kontraktu na realizację budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka na wartość netto ok. 67 mln zł.

Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach

spółki zależnej Unidevelopment SA zakłada dalszy sukcesywny wzrost liczby sprzedanych mieszkań i konsekwentny rozwój tej spółki. W roku 2016 sprzedaż lokali przekroczyła 500 sztuk. Unidevelopment w ramach własnej grupy poprzez spółki celowe rozwija działalność na rynkach warszawskim i poznańskim. Rozbudowa banku ziemi gwarantuje możliwość przygotowania i uruchamiania kolejnych projektów deweloperskich i realizację wzrostowych planów sprzedaży i zysku netto w latach następnych.

Jak co roku istotne w zamierzeniach są działania zmierzające do poprawy i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy. Uruchomienie i rozwój systemu ERP i innych systemów informatycznych, wdrożenie systemu zarządzania ryzykiem, powstanie nowych komórek (np. B+R) – służyć to ma dalszemu wzrostowi efektywności firmy. Działania prorozwojowe przewidziane są w budżetach i inwestycjach na rok 2017.

Jak zawsze, na równi z efektywnością traktowana jest płynność finansowa, która utrzymuje się na dobrym i bezpiecznym poziomie. Chcielibyśmy podkreślić, iż bezpieczeństwo finansowe to stale jeden z priorytetów w naszych działaniach. Pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym organizacja dobrze jest przygotowana do roku 2017. Kolejne działania i decyzje pozwalają na zapewnienie rozwoju w latach następnych.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja gospodarcza na rynkach wschodnich mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie oraz dostępności pracowników z Białorusi i Ukrainy),
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na rynkach zagranicznych w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- dalsze zamówienia w ramach kontraktu z CRAMO,
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach, w tym szwedzkim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- pozytywne tendencje w Norwegii (prognoza wzrostu PKB o 1,7% w roku 2017 oraz o 1,6% w roku 2018, spodziewany spadek bezrobocia z 4,7% w roku 2016 do 4,2% w roku 2018, wzrost popytu wewnętrznego o 1,7% w roku 2017 oraz o 2,1% w roku 2018, prognozowany wzrost płac o 2,5% w roku 2016, szansa na przyjęcie rządowego pakietu rozwiązań na norweskim rynku mieszkaniowym mającym na celu redukcję cen mieszkań o 4,5% w ciągu trzech lat),
- stabilne perspektywy na rynku szwedzkim (prognoza wzrostu PKB o 2,4% w roku 2017 oraz o 2,1% w roku 2018; prognozy wzrostu konsumpcji prywatnej w roku 2017 o 2,6% oraz w roku 2018 o 5,4%; oczekiwany spadek bezrobocia z 6,9% w roku 2016 do 6,5% w roku 2017 oraz 6,4% w roku 2018.),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o 3% rocznie w latach 2017-2018; prognoza stopniowego spadku bezrobocia do 4,7% w roku 2018, niebezpieczeństwo wstrzymywania inwestycji w związku z niepewnością polityczną).

Czynniki wewnętrzne:

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- utrzymanie trwałej rentowności w oddziałach drogowo-mostowym i budownictwie modułowym Grupy,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość i wielkość portfela zleceń we wszystkich biznesach,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze budownictwa przemysłowego,
- aktywizacja działalności na rynku białoruskim,
- realizacja przedsięwzięć deweloperskich na rynku norweskim,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego – rozpoczęcie działalności na rynku szwedzkim,
- duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich,
- rozwój wdrożonego nowego systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy,
- aktualizacja procedur zarządzania ryzykiem,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie nowych komórek organizacyjnych: Biura Technicznego i Działu B+R,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Na dzień 31 grudnia 2016 roku skonsolidowana wartość aktywów Grupy Unibep wzrosła o 302.893 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2015 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów obrotowych o 51,8% (288.297 tys. zł) oraz aktywów trwałych o 7,0% (14.596 tys. zł).

Aktywa trwałe

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2016 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 25.664 tys. zł,
- wzrost wartości niematerialnych o 10.141 tys. zł,
- spadek wartości pożyczek udzielonych o 32.951 tys. zł.

Aktywa obrotowe

W aktywach obrotowych wzrost był głównie wynikiem:

- wzrostu wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 87.880 tys. zł,
- wzrostu wartości zapasów o 81.893 tys. zł,
- wzrostu wartości kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 66.669 tys. zł,
- wzrostu wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 20.145 tys. zł,
- wzrostu wartości pożyczek udzielonych o 14.530 tys. zł,

- wzrostu wartości kaucji z tytułu umów o budowę o 13.328 tys. zł.

Pasywa

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu kapitałów własnych o 18.686 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 66.711 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 53.116 tys. zł,
 - wzrostu rezerw z tytułu podatku odroczonego o kwotę 11.444 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 217.496 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o kwotę 130.066 tys. zł,
 - wzrostu rezerw na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne o kwotę 41.291 tys. zł,
 - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 24.957 tys. zł,
 - wzrostu kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę o kwotę 16.667 tys. zł.

Dla Grupy Unibep rok 2016 w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje generalnie utrzymanie na dobrym poziomie większości wskaźników finansowych. Istotnie poprawiła się rentowność, zarówno

na poziomie zysku brutto ze sprzedaży, EBIT, jak i zysku netto. Uzyskane efekty potwierdzają dbałość o marżę przy realizacji na kontraktach budowlanych i dbałość o utrzymanie niskich kosztów zarządzania.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (14,08%). Jego wartość wzrosła w stosunku do roku ubiegłego o 3 p.p.

W 2016 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2015 wzrosły nieznacznie (o niecały 1%).

W ujęciu segmentowym dwa nasze biznesy wykazały wzrost przychodów w porównaniu do roku 2015, a dwa inne odnotowały nieznaczny ich spadek. Segment budowlany kubaturowy zmniejszył swoją sprzedaż za sprawą mniejszej aktywności na rynkach wschodnich. Niższa sprzedaż zrekompensowana została wzrostem o 1,37 p.p. marży. W głównej mierze jest to efekt wpływu kontraktów z rynku krajowego.

Podobny nieznaczny spadek sprzedaży, ale przy istotnym wzroście o 7,08 p.p. marży odnotował segment działalności deweloperskiej.

Wzrost sprzedaży względem roku 2015 (o ok. 16%) wykazał segment budownictwa modułowego. Poprawie uległ również zysk brutto ze sprzedaży (o ok. 2.841 tys. zł). Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w obszarze budownictwa modułowego uwzględnia operację zamknięcia sprawy spornej, tj. rozwiązanie odpisu aktualizującego na kwotę 2 925 tys. zł na przedmiotową należność przy jednoczesnej korekcie faktury sprzedaży (zdarzenie w I Q 2016). Operacja ta niemalże neutralna dla wyniku na poziomie operacyjnym spowodowała obniżenie prezentowanej

marży o kwotę 2.972 tys. zł. Uwzględnienie realizacji forwardów, które wiążą się z podstawową działalnością, czyli realizacją kontraktów budowlanych, oznaczałoby że na poziomie zysku brutto wartościowo jest on nieznacznie wyższy do roku 2015 (w roku 2016 z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 469 tys. zł; w roku 2015 wynik ten wynosił plus 6.011 tys. zł).

Sprzedaż względem roku 2015 zwiększył również segment drogowo-mostowy. Wyższa sprzedaż przy niższej wartościowo marży to efekt po części realizacji niżej rentownych niż przed rokiem kontraktów.

W roku 2016 wzrosły koszty sprzedaży (o 1.106 tys. zł), co wiąże się z realizacją nowych projektów deweloperskich, dla których przychody i wyniki wykazane będą w kolejnych okresach. O ok. 14% wzrosły koszty zarządu, ale nadal utrzymują się na poziomie poniżej 3% względem sprzedaży i nadal wskaźnik ten jest jednym z najniższych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Jednostka Dominująca również prezentuje poprawę wyników. Dotyczy to wszystkich poziomów rachunku zysków i strat. Zysk netto wzrósł o ok. 26% przy prawie nie zmienionej sprzedaży względem roku 2015. Środki pieniężne na koniec roku na wysokim poziomie ok. 95 mln zł przy dodatnich przepływach z działalności operacyjnej na poziomie ok. 4,7 mln zł.

Osiedle Miasto Wola w Warszawie



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN

	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	77 968	75 996	1 972	2,6%
Wartości niematerialne	18 990	8 850	10 141	114,6%
Środki trwałe w budowie	469	6	463	7604,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	256	2 651	-2 395	-90,3%
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe	0	0	0	-100,0%
Investycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16 430	8 991	7 439	82,7%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	2 076	-2 076	-100,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	42 547	35 419	7 128	20,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 026	37 362	25 664	68,7%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 427	1 571	855	54,4%
Nieruchomość inwestycyjna	0	1 714	-1 714	-100,0%
Pożyczki udzielone	0	32 951	-32 951	-100,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 286	2 215	70	3,2%
Aktywa trwałe razem	224 399	209 803	14 596	7,0%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	227 256	145 363	81 893	56,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	279 148	191 268	87 880	45,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	33 261	19 933	13 328	66,9%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	120 419	53 749	66 669	124,0%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	932	202	731	362,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150 055	129 909	20 145	15,5%
Pożyczki udzielone	21 151	6 621	14 530	219,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 995	9 874	3 121	31,6%
Aktywa obrotowe razem	845 216	556 920	288 297	51,8%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%
AKTYWA RAZEM	1 069 615	766 723	302 893	39,5%

	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-5	1	-24,2%
Pozostałe kapitały	207 191	202 500	4 691	2,3%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	22 305	10 651	11 654	109,4%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	232 999	216 653	16 346	7,5%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	2 889	550	2 340	425,8%
Kapitał własny ogółem	235 888	217 203	18 686	8,6%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	111 073	57 957	53 116	91,6%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	1 272	1 236	36	2,9%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	29 347	17 903	11 444	63,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 279	37 908	2 371	6,3%
Przychody przyszłych okresów	215	471	-257	-54,4%
Zobowiązania długoterminowe razem	182 187	115 476	66 711	57,8%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	366 682	236 616	130 066	55,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	34 594	33 138	1 455	4,4%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	36 294	19 627	16 667	84,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	46 636	21 679	24 957	115,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 436	7 553	-1 117	-14,8%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	141 623	100 332	41 291	41,2%
Przychody przyszłych okresów	19 277	15 100	4 177	27,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	651 540	434 044	217 496	50,1%
PASYWA RAZEM	1 069 615	766 723	302 893	39,5%

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN – UNIBEP SA

	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	63 222	63 263	-40	-0,1%
Wartości niematerialne	8 720	7 780	940	12,1%
Środki trwałe w budowie	203	–		
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8	8	0	0,0%
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	97 365	97 365	0	0,0%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 885	2 076	-191	-9,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	46 315	38 039	8 276	21,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 530	33 933	17 597	51,9%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 427	1 571	855	54,4%
Pożyczki udzielone	60 017	37 788	22 229	58,8%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 951	1 934	17	0,9%
Aktywa trwałe razem	333 643	283 757	49 886	17,6%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	28 001	15 715	12 285	78,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	275 910	173 216	102 694	59,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	35 863	20 489	15 374	75,0%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	70 461	44 530	25 932	58,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	657	13	644	4805,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94 104	111 411	-17 307	-15,5%
Pożyczki udzielone	17 695	17 592	103	0,6%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 077	8 271	2 806	33,9%
Aktywa obrotowe razem	533 768	391 237	142 531	36,4%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	–		
AKTYWA RAZEM	867 411	674 994	192 417	28,5%

	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Pozostałe kapitały	190 468	186 886	3 583	1,9%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	62 154	62 154	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	20 750	16 452	4 298	26,1%
Kapitał własny ogółem	214 726	206 845	7 881	3,8%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	68 318	36 372	31 946	87,8%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	1 188	1 143	45	3,9%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	19 528	13 073	6 455	49,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 173	37 827	2 346	6,2%
Przychody przyszłych okresów	236	471	-236	-50,0%
Zobowiązania długoterminowe razem	129 442	88 886	40 556	45,6%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	307 426	206 659	100 767	48,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	34 320	33 099	1 221	3,7%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	37 178	23 403	13 774	58,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	11 542	19 397	-7 856	-40,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 999	7 515	-1 516	-20,2%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	126 631	88 998	37 633	42,3%
Przychody przyszłych okresów	148	192	-44	-22,8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	523 244	379 263	143 980	38,0%
PASYWA RAZEM	867 411	674 994	192 417	28,5%

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 235 568	1 222 353	13 214	1,1%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	13 671	20 507	-6 836	-33,3%
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 249 239	1 242 860	6 379	0,5%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 151 610	1 155 561	-3 951	-0,3%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 658	20 062	-6 403	-31,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	83 971	67 238	16 733	24,9%
Koszty sprzedaży	8 732	7 625	1 106	14,5%
Koszty zarządu	36 912	32 310	4 602	14,2%
Pozostałe przychody operacyjne	11 575	8 085	3 490	43,2%
Pozostałe koszty operacyjne	16 628	11 913	4 716	39,6%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 274	23 475	9 799	41,7%
Przychody finansowe	14 000	13 238	762	5,8%
Koszty finansowe	13 399	7 901	5 498	69,6%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	7 232	522	6 710	1284,5%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 108	29 334	11 774	40,1%
Podatek dochodowy	9 186	6 053	3 133	51,8%
Zysk (strata) netto	31 922	23 281	8 641	37,1%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN

	31.12.2016	31.12.2015
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	41 108	29 334
II. Korekty razem	-54 975	10 646
1. Amortyzacja	8 561	7 874
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 934	312
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 461	3 450
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 263	-12 757
5. Zmiana stanu rezerw	43 221	25 317
6. Zmiana stanu zapasów	-53 796	-11 910
7. Zmiana stanu należności	-175 162	-21 311
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	147 893	30 739
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 230	3 993
10. Inne korekty	1 752	665
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-21 937	-15 726
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 867	39 980
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 970	-2 796
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	649	2 879
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	2 000	10
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-19 871	-16 009
Odsetki i dywidendy otrzymane	3 396	2 076
Pożyczki spłacone	21 652	0
Pożyczki udzielone	-9 835	-17 073
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	969	954
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 010	-29 960
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	86 218	30 000
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-29 330	-26 441
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	3	0
Wykup obligacji	-317	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 886	-2 908
Zapłacone odsetki	-4 409	-5 231
Wypłacone dywidendy	-5 962	-5 263
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	42 317	-9 843
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	19 440	177
w tym:		
zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	921	4 212
różnice kursowe	87	-124
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	126 482	126 306
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	145 922	126 482
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	22 097	1 363

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN – UNIBEP SA

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	31.12.2016	31.12.2015	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 166 915	1 167 084	-170	0,0%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 960	2 427	-468	-19,3%
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 168 874	1 169 511	-637	-0,1%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 106 964	1 118 629	-11 665	-1,0%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 933	2 245	-312	-13,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	59 977	48 637	11 340	23,3%
Koszty sprzedaży	327	1 873	-1 546	-82,5%
Koszty zarządu	30 650	27 373	3 277	12,0%
Pozostałe przychody operacyjne	9 166	7 184	1 982	27,6%
Pozostałe koszty operacyjne	14 427	10 015	4 412	44,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 739	16 560	7 179	43,4%
Przychody finansowe	14 136	11 406	2 730	23,9%
Koszty finansowe	10 532	4 087	6 444	157,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 343	23 878	3 465	14,5%
Podatek dochodowy	6 593	7 426	-833	-11,2%
Zysk (strata) netto	20 750	16 452	4 298	26,1%

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN – UNIBEP SA

	31.12.2016	31.12.2015
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	27 343	23 878
II. Korekty razem	-22 676	17 128
1. Amortyzacja	7 659	7 310
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 814	252
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-419	585
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-650	-10 254
5. Zmiana stanu rezerw	39 298	21 156
6. Zmiana stanu zapasów	-12 285	9 726
7. Zmiana stanu należności	-152 158	-17 537
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	118 108	22 961
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 660	-2 555
10. Inne korekty	420	639
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-18 175	-15 152
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 667	41 007
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-6 371	-2 555
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	599	2 879
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-200	-9 439
Odsetki i dywidendy otrzymane	4 917	2 031
Pożyczki udzielone	-34 478	-55 937
Pożyczki spłacone	11 774	16 052
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	353	7 570
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-23 406	-39 399
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	30 000	30 000
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-16 769	-20 381
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 013	-2 564
Zapłacone odsetki	-2 579	-3 067
Wypłacone dywidendy	-5 962	-5 261
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 678	-1 272
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-17 062	335
w tym:		
różnice kursowe	58	-124
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	112 195	111 860
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	95 134	112 195
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 047	1 201

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

Przystępujący na udziałowców jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktywalizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych			
WYSZCZEGÓLNIENIE										
01 STYCZNIA 2016 R.	3 507	-5	-2 008	514	143 089	60 905	-12 913	23 564	550	217 203
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							23 564	-23 564	0	0
Podział zysku					11 607		-11 607	0	0	0
Podział zysku na dywidendę							-5 962			-5 962
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych				35 000						0
Korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych							-550			-550
Zmiana poziomu zaangażowania							-1 813		1 813	0
Objęcie kontroli									282	282
Utrata kontroli									-91	-91
Dochody całkowite		1	-6 916					31 586	336	25 007
31 GRUDNIA 2016 R.	3 507	-4	-8 924	35 514	119 696	60 905	-9 281	31 586	2 889	232 999

Przystępujący na udziałowców jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktywalizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych			
WYSZCZEGÓLNIENIE										
01 STYCZNIA 2015 R.	3 507	-2	300	514	128 183	60 905	-13 400	19 790	3 248	203 046
Przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							19 790	-19 790		0
Podział wyniku					14 906		-14 906			0
Podział wyniku na dywidendę i inne wypłaty							-5 263			-5 263
Zwiększenie kontroli							866			866
Dochody całkowite		-3	-2 308					23 564	-283	20 970
31 GRUDNIA 2015 R.	3 507	-5	-2 008	514	143 089	60 905	-12 913	23 564	550	217 203

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN – UNIBEP SA

Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	
3 507	26 896	-	97 836	62 154	-	16 452	206 845
			10 490		16 452	-16 452	0
		35 000	-35 000		-10 490	0	0
	-6 907	-			-5 962		-5 962
3 507	19 988	35 000	73 326	62 154	-	20 750	214 726

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2016 R.

Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane

Podział wyniku zgodnie z uchwałą

Podział zysku na wypłatę dywidendy

Utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych

Suma dochodów całkowitych

31 GRUDNIA 2016 R.

Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto		
3 507	29 205	89 775	62 154	-	13 322	197 963	
				13 322	-13 322	0	
		8 061		-8 061	0	0	
	-2 310	-5 261		-5 261		-5 261	
3 507	26 896	97 836	62 154	-	16 452	206 845	

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2015 R.

Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane

Podział wyniku zgodnie z uchwałą

Podział zysku na wypłatę dywidendy

Suma dochodów całkowitych

31 GRUDNIA 2015 R.

5.2. Wyniki segmentów operacyjnych

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2016 W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	905 457	162 915	98 698	156 405	-74 235	1 249 239
sprzedaż zewnętrzna	832 622	161 514	98 698	156 405		1 249 239
sprzedaż na rzecz innych segmentów	72 834	1 401	0	0	-74 235	0
Koszt sprzedaży	858 773	157 228	76 260	146 426	-73 419	1 165 268
Zysk brutto ze sprzedaży	46 684	5 687	22 438	9 978	-816	83 971
% zysku brutto ze sprzedaży	5,16%	3,49%	22,73%	6,38%	1,10%	6,72%
Koszty sprzedaży						8 732
Koszty zarządu						36 912
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				2 925*		-5 053
Zysk z działalności operacyjnej						33 274
Przychody finansowe						14 000
w tym: przychody odsetkowe	1 424	11	1 939	140		3 515
instrumenty pochodne	<u>2 938</u>			<u>1 644</u>		<u>4 583</u>
Koszty finansowe						13 399
w tym: koszty odsetkowe	1 883	494	2 135	85		4 598
instrumenty pochodne	<u>3 664</u>			<u>1 175</u>		<u>4 840</u>
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 232
Zysk przed opodatkowaniem						41 108
Podatek dochodowy						9 186
Zysk netto						31 922

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2015 W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	933 398	132 187	114 213	134 365	-71 302	1 242 860
sprzedaż zewnętrzna	864 785	129 498	114 213	134 365		1 242 860
sprzedaż na rzecz innych segmentów	68 613	2 688	0	0	-71 302	0
Koszt sprzedaży	898 045	121 849	96 338	127 228	-67 837	1 175 623
Zysk brutto ze sprzedaży	35 353	10 338	17 875	7 137	-3 465	67 238
% zysku brutto ze sprzedaży	3,79%	7,82%	15,65%	5,31%	4,86%	5,41%
Koszty sprzedaży						7 625
Koszty zarządu						32 310
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-3 827
Zysk z działalności operacyjnej						23 475
Przychody finansowe						13 238
w tym: przychody odsetkowe	1 523	295	374	22		2 214
instrumenty pochodne	<u>2 497</u>			<u>5 649</u>		<u>8 146</u>
Koszty finansowe						7 901
w tym: koszty odsetkowe	500	390	5 658	108		6 655
instrumenty pochodne	<u>102</u>			<u>-362</u>		<u>-261</u>
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						522
Zysk przed opodatkowaniem						29 334
Podatek dochodowy						6 053
Zysk netto						23 281

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2016 W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	905 406	108 019	446	156 405	-1 401	1 168 874
sprzedaż zewnętrzna	905 406	106 618	446	156 405		1 168 874
sprzedaż na rzecz innych segmentów		1 401	0	-	-1 401	0
Koszt sprzedaży	858 646	104 737	489	146 426	-1 401	1 108 897
Zysk brutto ze sprzedaży	46 760	3 282	-43	9 978	0	59 977
% zysku brutto ze sprzedaży	5,16%	3,04%	-9,56%	6,38%	0,00%	5,13%
Koszty sprzedaży						327
Koszty zarządu						30 650
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				2 925*		-5 261
Zysk z działalności operacyjnej						23 739
Przychody finansowe						14 136
w tym: przychody odsetkowe	3 834	7		140		3 981
instrumenty zabezpieczające	2 938			1 644		4 583
Koszty finansowe						10 532
w tym: koszty odsetkowe	1 892	144		85		2 121
instrumenty zabezpieczające	3 664			1 175		4 840
Zysk przed opodatkowaniem						27 343
Podatek dochodowy						6 593
Zysk netto						20 750

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2015 W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	933 355	103 009	1 471	134 365	-2 688	1 169 511
sprzedaż zewnętrzna	933 355	100 320	1 471	134 365		1 169 511
sprzedaż na rzecz innych segmentów		2 688		0	-2 688	0
Koszt sprzedaży	898 910	95 891	1 522	127 228	-2 676	1 120 875
Zysk brutto ze sprzedaży	34 445	7 118	-51	7 137	-13	48 637
% zysku brutto ze sprzedaży	3,69%	6,91%	-3,46%	5,31%	0,47%	4,16%
Koszty sprzedaży						1 873
Koszty zarządu						27 373
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-2 831
Zysk z działalności operacyjnej						16 560
Przychody finansowe						11 406
w tym: przychody odsetkowe	2 935	350		22		3 307
instrumenty pochodne	2 497			5 649		8 146
Koszty finansowe						4 087
w tym: koszty odsetkowe	1 856	188	0	108		2 151
instrumenty pochodne	102			-362		-261
Zysk przed opodatkowaniem						23 878
Podatek dochodowy						7 426
Zysk netto						16 452

W ramach Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach roku w ramach działalności finansowej wykazany został wynik:

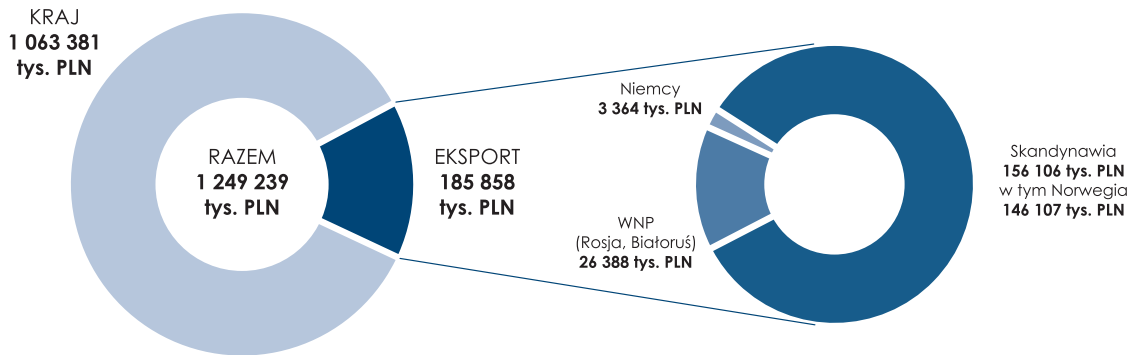
- w roku 2016 – wynik minus 257 tys. zł, w tym minus 726 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś plus 469 tys. zł działalności budownictwo modułowe,
- w roku 2015 – wynik plus 8.407 tys. zł, w tym 2.395 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubatu-

rowej, zaś 6.011 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

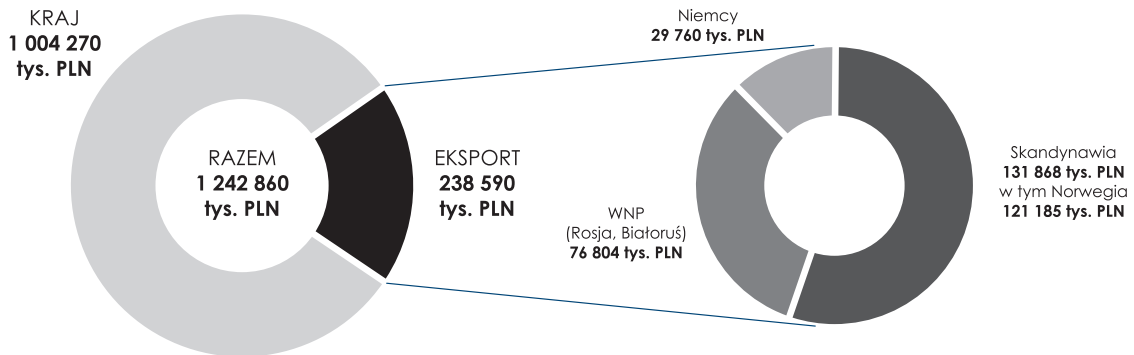
* Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w obszarze budownictwa modułowego uwzględnia operację zamknięcia sprawy spornej, tj. rozwiązanie odpisu aktualizującego na kwotę 2 925 tys. zł na przedmiotową należność przy jednoczesnej korekcie faktury sprzedaży (zdarzenie w I Q 2016).

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2016 r.)

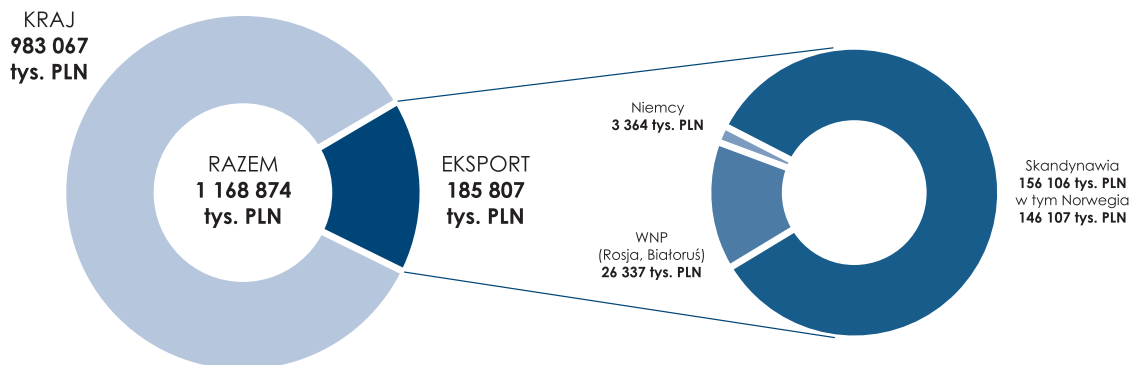


Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2015 r.)

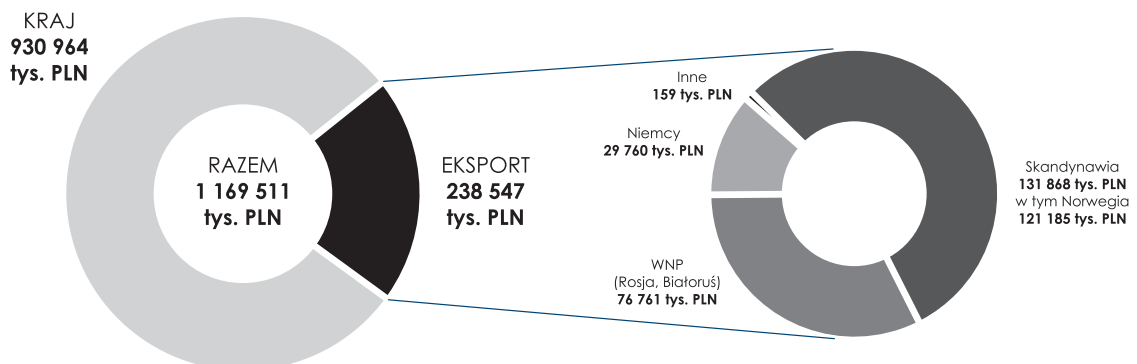


INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – UNIBEP SA

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2016 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2015 r.)



AKTYWA TRWAŁE W TYS. PLN

	dane Grupy Kapitałowej		dane Jednostki Dominującej Unibep SA	
	stan na dzień 31.12.2016	stan na dzień 31.12.2015	stan na dzień 31.12.2016	stan na dzień 31.12.2015
KRAJ	67 082	56 148	42 217	42 338
EKSPORT, w tym:	32 355	30 276	32 355	30 276
Skandynawia	32 067	29 552	32 067	29 552
w tym: Norwegia	32 067	29 552	32 067	29 552
WNP (Rosja, Białoruś)	251	414	251	414
Niemcy	38	310	38	310
RAZEM	99 437	86 423	74 572	72 614

5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy

W ocenie Zarządu w roku 2016 generalnie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wyniki Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP. Wszelkie działania i ich efekty wynikały z normalnych procesów, jakie pojawiają się przy realizacji różnych, często skomplikowanych operacji gospodarczych.

Zdarzenia i wyniki uzyskiwanie w ciągu roku podlegały bieżącemu monitoringowi, a końcowe wyniki sprzedażowe i zysku netto są spójne z przewidywaniami i oczekiwaniami Zarządu w tym obszarze.

Niezależnie od powyższego Zarząd zwraca uwagę na poniższe zdarzenia:

1. Zysk brutto ze sprzedaży dla segmentu budownictwa modułowego w okresie roku 2016 należy rozpatrywać z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej. W pierwszym kwartale 2016 zakończyło się postępowanie sądowe kontraktu norweskiego. W wyniku zamknięcia sprawy spornej (prawomocny wyrok sądu norweskiego) dokonano korekty sprzedaży faktury z lat ubiegłych i jednocześnie rozwiązano odpis aktualizujący na należności. Całość operacji finansowych jest niemalże neutralna dla wyniku na poziomie operacyjnym, ale powoduje obniżenie zyskowności na sprzedaży o kwotę 2.972 tys. zł, a powiększenie pozostałych przychodów operacyjnych na kwotę 2 925 tys. zł.
2. Na rynku niemieckim zakończona została realizacja wszystkich kontraktów. We wcześniejszych okresach spółka sukcesywnie zamykała ryzyka związane z możliwością uzyskania ujemnych wyników i uwzględniała to w budżetach kontraktów. Dla większości kontraktów pod koniec roku 2016 podpisano została ugoda, w wyniku której dokonano ich rozliczenia. W konsekwencji wystąpiły korekty sprzedaży do lat ubiegłych. Zmniejszenie sprzedaży skompensowane zostało z prognozą rezerw na ewentualne kary uwzględniane w budżetach kontraktów.

3. W ramach Grupy podejmowana są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Dotyczy to projektów deweloperskich na rynku norweskim oraz warszawskim. W Norwegii Oddział Unihouse poprzez Spółkę Seljedalen realizuje dwa projekty deweloperskie. Jeden z nich został zakończony w roku 2016. W spółce Seljedalen Unibep posiada 50% udziałów. Na rynku warszawskim z kolei w dzielnicy Ursus spółka Smart City Sp. z o.o. Sp. k. realizuje inny projekt. Spółka zależna od Unibep tj. UNIDEVELOPMENT SA w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp. k. również posiada 50% udziałów. Realizacja z sukcesem powyższych tematów przedstawia efekt w postaci 7.232 tys. zł – wykazane w działalności finansowej jako udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

Grupa działa głównie na rynku krajowym oraz na rynku norweskim, rynkach wschodnich (aktualnie białoruskim). W roku 2016 zakończona została działalność na rynku niemieckim. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych m.in. politycznych.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy oraz jej otoczeniem rynkowym opisane zostały w punkcie 8.1. *Opis ryzyka i zagrożień.*

5.4. Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi

Głównym celem zarządzania kapitałem Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2016 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu

bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Poszczególne pozycje zostają powiększone o odpowiednie wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz zobowiązań grup do zbycia.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem sytuację finansową Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej należy ocenić jako dobrą. Spółki Grupy utrzymały pozytywną ocenę wśród instytucji finansowych (nie tylko przedłużono dotychczasowe umowy kredytowe i limity gwarancyjne, ale również podpisano nowe) a przeterminowane zobowiązania bardzo rzadko przekraczały okres dwóch tygodni. Aktualnie brak jest symptomów wskazujących na niebezpieczeństwo pogorszenia sytuacji finansowej grupy, niemniej poszczególne spółki stale monitorują wielkość prognozowanych przepływów finansowych, stan należności oraz zobowiązań aby z wyprzedzeniem móc reagować na ewentualne zagrożenia.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM [w tys. PLN]	dane Grupy Kapitałowej		dane Jednostki Dominującej	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Oprocentowane kredyty, pożyczki	157 709	79 636	79 859	55 769
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	484 284	334 842	425 096	308 503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	150 055	129 909	94 104	111 411
Zadłużenie netto	491 939	284 569	410 852	252 862
Kapitał własny	235 888	217 203	214 726	206 845
Kapitał i zadłużenie netto	727 827	501 771	625 577	459 707
	67,59%	56,71%	65,68%	55,01%

5.5. Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2016 r.

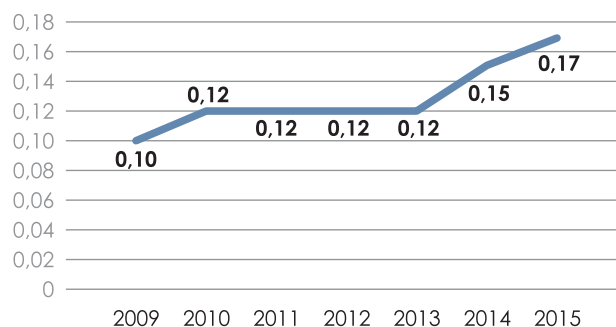
W dniu 18 maja 2016 r. WZA Spółki zdecydowało o wypłacie dywidendy za 2015 r. Kwota dywidendy została ustalona na poziomie 0,17 zł na jedną akcję, co oznaczało łączną dywidendę w wysokości ok. 5,96 mln zł. Dywidenda w ww. wysokości została wypłacona Akcjonariuszom w dniu 5 lipca 2016 r.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP SA, Zarząd może rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finan-

sowych, w tym poziomie generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

Z uwagi na założoną politykę dywidendy i spełnienie warunków z niej wynikających UNIBEP SA konsekwentnie w ostatnich latach wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.



5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

W roku 2016 Unibep SA podpisał następujące umowy dotyczące linii gwarancyjnych:

- W dniu 23 listopada 2016 r. roczną umowę o linię gwarancyjną z BGK SA w łącznej wysokości 15 mln PLN,
- W dniu 13 lipca 2016 r. umowę o linię gwarancyjną z Inter Risk TU SA na łączną kwotę 35 mln zł do dnia 12 sierpnia 2017 r.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 24 stycznia 2017 r. pomiędzy Emitentem a towarzystwem ubezpieczeniowym Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem (Gwarant) została zawarta umowa o linię gwarancyjną, której przedmiotem jest ustanowienie na rzecz Emitenta odnawialnego limitu gwarancyjnego do kwoty 15 mln euro.

Ponadto w roku 2016 przedłużono następujące umowy:

- W dniu 8 lipca 2016 r. umowę o limit wierzytelności (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna, faktoring odwrotny, gwarancje handlowe) na łączną kwotę 108 mln zł do 29 września 2017 r. z Raiffeisen Bank Polska SA,
- W dniu 1 marca 2016 r. roczną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z BGŻ BNP Paribas SA w łącznej wysokości 40 mln PLN do dnia 10 marca 2017 r.,
- W dniu 15 września 2016 r. umowę o limit w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną na łączną kwotę 33 mln zł do dnia 21 września 2017 r. z BZ WBK SA,
- W dniu 30 czerwca 2016 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o udzielanie gwarancji kontraktowych z bankiem PKO BP SA na łączną kwotę 75 mln PLN, do dnia 30 czerwca 2018 r.
- W dniu 30 sierpnia 2016 r. umowę faktoringową na łączną kwotę 15 mln PLN do dnia 30 września 2017 r. z BZ WBK Faktor Sp. z o.o.
- W dniu 3 listopada 2016 r. umowę o linię gwarancyjną z TUiR Allianz Polska SA na łączną kwotę 35

mln zł do dnia 30 listopada 2017 r.,

- W dniu 10 stycznia 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z PZU SA na łączną kwotę 49,5 mln zł do dnia 9 lipca 2017 r.,
- W dniu 5 lutego 2016 r. umowę o linię gwarancyjną z Euler Hermes SA na łączną kwotę 30 mln zł na czas nieokreślony,
- W dniu 6 maja 2016 r. umowę o linię gwarancyjną z TUiR Warta SA na łączną kwotę 25 mln zł do dnia 7 kwietnia 2017 r.,
- W dniu 29 grudnia 2016 r. z AXA TUiR SA na łączną kwotę 42 mln zł do dnia 31 grudnia 2018 r.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2016, o których mowa powyżej, UNIBEP SA posiadał następujące umowy finansowe:

1. Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:
 - Europa SA na łączną kwotę 12 mln PLN zawartą na czas nieokreślony,
 - Hestia SA na łączną kwotę 30 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - KUKI na łączną kwotę 30 mln zł zawartą na czas nieokreślony.
2. Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:
 - PKO BP SA z limitem w kwocie 59 mln zł
 - Raiffeisen Bank Polska SA z limitem w kwocie 16,5 mln zł,
 - mBank SA z limitem w kwocie 53 mln zł,
 - BZ WBK SA z limitem w kwocie 11,6 mln zł,
 - BGK SA z limitem 9 mln zł.

W dniu 23 maja 2016 r. UNIBEP SA wspólnie ze spółką Unidevelopment SA poręczył kredyt budowlany spółce Unigo Sp. z o.o. (Grupa Unidevelopment) do maksymalnej kwoty 12 mln zł. Poręczenie było ważne do 30 czerwca 2019 r. (kredyt spłacono do końca 2016 r.).

W dniu 23 maja 2016 r. UNIBEP SA poręczył kredyt pomostowy spółce Unigo Sp. z o.o. (z Grupy Unidevelop-

ment) do maksymalnej kwoty 57,5 mln zł. Poręczenie jest ważne do 30 czerwca 2021 r.

W ramach prowadzonej działalności i z uwagi na jej charakter UNIBEP SA oraz jednostki zależne udzielają gwarancji należytego wykonania na roboty budowlane oraz gwarancje takie otrzymują od podwykonawców. Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość gwarancji wystawionych w imieniu UNIBEP SA wynosiła ok. 293 mln zł. Jednocześnie UNIBEP SA był w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartości 102 mln zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 311 mln NOK oraz 55 mln EUR. Termin pozostający do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi od 26 do 548 dni.

W roku 2016 Unibep SA podpisał następujące umowy pożyczki, w których Unibep SA jest pożyczkodawcą:

- W dniu 20 lipca 2017 r. umowę ze spółką zależną Unidevelopment SA na łączną kwotę 30 mln PLN. Pożyczkę zawarto do dnia 30.06.2019 r.
- W dniu 30 marca 2016 r. umowę ze spółką współkontrolowaną Lovsedvegen 4 AS na łączną kwotę 0,65 mln NOK. Pożyczkę zawarto do dnia 30 czerwca 2017 r.
- W dniu 17 sierpnia 2016 r. umowę ze spółką współkontrolowaną Lovsedvegen 4 AS na łączną kwotę 0,4 mln NOK. Pożyczkę zawarto do dnia 31 marca 2017 r.

W roku 2016 Unibep SA przedłużył następujące umowy pożyczki, w których Unibep SA jest pożyczkodawcą:

- W dniu 17 maja 2016 r. umowę pożyczki ze spółką zależną Budrex-Kobi Sp. z o.o. w kwocie 8 mln PLN do dnia 30 czerwca 2017 r.
- W dniu 14 kwietnia 2016 r. umowę pożyczki ze spółką współzależną Seljedalen AS na kwotę ok. 0,74 mln NOK (do spłaty pozostało ok. 0,15 mln NOK) do dnia 8 marca 2017 r.
- W dniu 15 listopada 2016 r. umowę pożyczki dla spółki Gemich AS w kwocie 5 mln NOK do dnia 30 czerwca 2017 r.

W 2016 roku w Grupie Unidevelopment nastąpiły poniższe zdarzenia związane z finansowaniem:

- Podpisanie w dniu 22 lutego 2016 r. umowy kredytowej przez UNIGO Sp. z o.o. z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na kwotę 55,04 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie realizowanej przez Spółkę inwestycji mieszkaniowej GAMA,
- Zawarcie w dniu 8 sierpnia 2016 przez spółkę zależną od UNIDEVELOPMENT SA tj. Szczęśliwicka Sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK SA umowy kredytowej w maksymalnej wysokości ok. 89 mln zł (Kredyt Deweloperski) oraz o rewolwingowy kredyt VAT w maksymalnej wysokości 5 mln zł (Kredyt VAT) z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w Warszawie,
- Zawarcie w dniu 15 września 2016 przez spółkę

zależną od UNIDEVELOPMENT SA tj. Unibalaton Sp. z o. o. z Bankiem Zachodnim WBK SA umowy o kredytowej w maksymalnej wysokości ok. 31,82 mln zł (Kredyt Deweloperski) oraz o rewolwingowy kredyt VAT w maksymalnej wysokości 2 mln zł (Kredyt VAT) z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w Warszawie.

W 2016 roku Grupa Unidevelopment udzieliła następujących pożyczek podmiotom z poza Grupy:

- MONDAY MANAGEMENT Spółka z o ograniczoną odpowiedzialnością SKA – ok. 0,31 mln PLN, data spłaty 31.12.2017 r.
- MD INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością STRZESZYŃSKA – ok. 0,49 mln PLN, data spłaty 31.12.2017 r.

Ponadto Grupa Unidevelopment udzieliła pięciu pożyczek podmiotom z poza Grupy w wartości od 0,5 tys. zł do 136 tys. zł na łączną kwotę ok. 162 tys. zł, które w całości zostały spłacone.

Pożyczki udzielane w ramach Grupy Kapitałowej Unibep (tj. przez Unibep oraz pomiędzy spółkami zależnymi) zawierane były w ramach mechanizmu zarządzania płynnością na poziomie Grupy Kapitałowej. Oprocentowanie ww. pożyczek zawierające wynagrodzenia dla pożyczkodawcy ustalane było każdorazowo na warunkach rynkowych.

Nie wystąpiły poręczenia lub gwarancje udzielane poza Grupę Unidevelopment.

W 2016 roku, spółka zależna od UNIBP SA, tj. Budrex-Kobi Sp. z o.o. zawarł następujące umowy o charakterze finansowym:

- W dniu 31 marca 2016 r. umowę wieloproduktową (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna, faktoring odwrotny, Aleo, gwarancje handlowe) z ING Bankiem Śląskim SA na łączną kwotę 7 mln zł, do której w dniu 30 grudnia 2016 r. podpisano aneks zwiększający wartość umowy o kredyt celowy w wysokości 4 mln zł. Łączna wartość umowy wynosi 11 mln zł. Umowę zawarto do dnia 30.03.2017 r.
- W dniu 24 listopada 2016 r. umowę o kredyt rewolwingowy z Bankiem Zachodnim WBK SA w kwocie 2 mln zł i datą spłaty 31 grudnia 2017 r.
- W dniu 23 lutego 2016 r. umowę eFinancing o finansowanie dostawców na kwotę 1 mln zł.

Ponadto Budrex-Kobi Sp. z o.o. posiadał następujące umowy kredytowe:

- W banku Pekao SA o kredyt inwestycyjny w kwocie 3,1 mln zł i datą spłaty 28 listopad 2018 r.
- W banku Pekao SA o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł i datą spłaty 28 marzec 2017 r.
- W banku Pekao SA o otwarcie linii gwarancyjnej na kwotę 0,3 mln zł.

W ramach prowadzonej działalności spółka Budrex-Kobi z uwagi na jej charakter udziela gwarancji należytego wykonania na roboty budowlane. Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość gwarancji wysta-

wionych w imieniu Budrex-Kobi Sp. z o.o. wynosiła ok. 17,2 mln zł.

Poza wskazanymi powyżej udzielonymi oraz otrzymanymi gwarancjami należytego wykonania lub usunięcia wad i usterek, oraz poręczeniami za zobowiązania jednostek zależnych na dzień bilansowy spółki z Grupy

UNIBEP nie posiadały istotnych pozycji pozabilansowych.

Pozostałe informacje na temat pozycji pozabilansowych zamieszczone zostały w nocie nr 6.40 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2016.

5.7. Inwestycje

OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W ROKU OBROTOWYM

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2016 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

W 2016 r. Spółka UNIDEVELOPMENT SA nabyła 100% udziałów w spółce MPB Marywilska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Spółka MONDAY DEVELOPMENT SA natomiast objęła udziały w podwyższonym kapitale spółki Monday Sołacz Sp. z o.o. Informacja o transakcjach zawarta jest w części poświęconej zmianom w strukturze organizacyjnej.

OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Sytuacja finansowa Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na rozwój Grupy i wzrost wartości.

Inwestycje w segmencie produkcyjnym związane będą głównie ze zwiększeniem mocy produkcyjnych i wydajności zakładów w Bielsku Podlaskim. Portfel zamówień, relacje biznesowe z klientami oraz perspektywy rynków, na których Oddział Unihouse działa pozwalają na planowanie dalszego wzrostu mocy wytwórczych. Pierwsze zamówienia z rynku szwedzkiego i atrakcyjność tego rynku uzasadniają nowe inwestycje

pozwalające zdywersyfikować kierunek eksportu w ramach rynków skandynawskich.

W segmencie drogowo-mostowym planowane inwestycje mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału pozwalającego sprawnie realizować coraz większe zamówienia, także o znaczeniu krajowym. Zdobyte doświadczenie i referencje pozwolą być bardziej konkurencyjnym w kolejnych przetargach będących w kręgu zainteresowań Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

W ramach struktury deweloperskiej planowane są zakupy działek lub udziałów w projektach deweloperskich.

Kontynuowane są działania związane z informatyzacją i aktualizacją oprogramowania do zarządzania przedsiębiorstwem klasy ERP. Wdrożenie MS Dynamics AX 2012 z rozwojem nowych modułów dostosowuje nasze zasoby informatyczne do zmian, jakie niesie ze sobą rozwój Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej. Dodatkowo rozpoczęto działania związane z aktualizacją oprogramowania CRM oraz wdrożeniem systemu IBM Cognos. Systemy uzupełnią zasoby informatyczne Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej do potrzeb w zakresie obsługi sprzedaży i kontrolingu.

Dodatkowo prowadzone są starania uzyskania dofinansowania z funduszy unijnych – w postaci dotacji na doposażenie działu B+R i prowadzenia badań nad doskonaleniem istniejących oraz nowymi produktami.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych, leasingu oraz kredytów inwestycyjnych.

5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych poza niżej

wymienionymi:

1. W dniu 30 maja 2016 r. UNIBEP SA wykupił trzyletnie obligacje serii B2 o łącznej wartości emisji 11 mln

PLN. Obligacje były notowane w alternatywnym systemie obrotu CATALYST.

- W dniu 8 lipca 2016 r. UNIBEP SA wyemitował obligacje serii D na łączną kwotę 30 mln PLN. Obligacje notowane są w alternatywnym systemie obrotu BONDSLOT. Wpływy z emisji przeznaczono

na udzielenie pożyczki spółce zależnej UNIDEVELOPMENT SA. Pożyczka przeznaczona jest na finansowanie projektów deweloperskich.

5.9. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe, ryzyko polityczne oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa 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 Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Niemczech i na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

Pochodne instrumenty finansowe

Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

Ryzyko stóp procentowych

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 istotnego 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 zależeć będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Ryzyko cenowe

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 do 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.

Ryzyko kredytowe

Grupa 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 limity w wybranych bankach. Grupa również realizuje 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.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowy z PKO BP SA, Raiffeisen Bank Polska SA, BZ WBK SA, mBank SA, BGŻ BNP Paribas SA, BGK SA). Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w lipcu 2016 r. UNIBEP SA wyemitował kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 30 mln zł. Obligacje te zostały wprowadzone do obrotu na rynku alternatywnym – BondSpot. Tym samym, cała Grupa po-

siadała wyemitowane obligacje na dzień 31.12.2016 o łącznej wartości 87 mln zł. Obecnie wartość obligacji wynosi 67 mln zł. Szczegółowy opis ryzyk oraz działań zmierzających do ich ograniczania i minimalizowania wpływu na działalność Grupy przedstawiony został w Sprawozdaniu finansowym.

Działania podejmowane przez Jednostkę Dominującą w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym są spójne z działaniami na poziomie Grupy Kapitałowej.

5.10. Prognozy wyników finansowych

Grupa UNIBEP, jak również UNIBEP SA, nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2016.

5.11. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Unibep w 2016 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 91-92 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

Skonsolidowany raport roczny, którego elementem jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 91 oraz § 92 w związku z ust. 1 pkt 3

oraz ust. 2 § 82 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

Na podstawie § 83 ust. 7 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej o którym mowa w § 91 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1. Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej

1) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP SA umowy na wykonanie rozbudowy odcinka drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok

W dniu 17 lutego 2016 r. konsorcjum firm PORR Polska Infrastructure SA (dawniej Bilfinger Infrastructure SA) z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum) oraz Emitent (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na wykonanie inwestycji „Rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa-Białystok do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Wyszków – granica województwa podlaskiego, odcinek 1b – węzeł „Poręba” (bez węzła) – obwodnica Ostrowi Mazowieckiej od km 529+470,00 do km 545+582,04 o długości ok. 16,11 km”.

Inwestycja jest realizowana na warunkach kontraktowych FIDIC. Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie.

Szacunkowe wynagrodzenie Konsorcjum za przedmiot Umowy wynosi ok. 328,8 mln zł netto, przy czym ostateczna wysokość wynagrodzenia jest zależna od faktycznie zrealizowanego zakresu robót. Udział Emitenta w Konsorcjum został określony na 28,9% wartości Kontraktu, co odpowiada kwocie ok. 95,0 mln zł netto. Termin realizacji przedmiotu Umowy został ustalony na 22 miesiące począwszy od daty rozpoczęcia robót. (RB 6/2016)

2) Podpisanie dwóch umów na realizację zespołów mieszkaniowych w Warszawie

W dniu 15 marca 2016 r. UNIBEP SA podpisał dwie umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołów mieszkaniowych w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development SA z siedzibą w Warszawie.

Pierwsza z umów dotyczy zespołu mieszkaniowego Artystyczny Żoliborz – etap V, VI, VII w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Termin realizacji przedmiotu Umowy: IQ 2016 – IIIQ 2017. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy wynosi: 86,5 mln PLN netto.

Druga z umów dotyczy zespołu mieszkaniowego Osiedle Saska III w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Termin realizacji przedmiotu Umowy: IQ 2016 – IIIQ 2017. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy wynosi: 84 mln PLN netto. (RB 9/2016)

3) Zawarcie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie

W dniu 21 marca 2016 r. UNIBEP SA 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 III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (spółka celowa utworzona przez grupę



kapitałowe Dantex i Waryński). Inwestycja jest trzecim projektem realizowanym przez Emitenta na nieruchomości położonej przy ul. Jana Kazimierza na terenie Dzielnicy Wola w Warszawie dla wyżej wskazanych grup kapitałowych.

Terminy realizacji inwestycji: IQ 2016 – IIIQ 2017. Wynagrodzenie Spółki za całość inwestycji wynosi 28,1 mln zł netto. (RB 11/2016)

4) Podpisanie umowy nabycia prawa własności nieruchomości przez Unibalaton Sp. z o.o.

W dniu 29 marca 2016 r. spółka Unibalaton Sp. z o.o. (Spółka zależna od UNIDEVELOPMENT SA) nabyła od osób fizycznych, pozostałe 80% prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,4543 ha (20% Nieruchomości Spółka nabyła w 2013 roku) oraz 100% prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,1000 ha, położonych w Warszawie w Dzielnicy Praga Południe przy ulicy Kapelanów Armii Krajowej (Nieruchomość).

Łączna cena zakupu wyżej wymienionych nieruchomości, w których Spółka posiada 100% prawa własności wyniosła 6,5 mln zł brutto.

Na przedmiotowej Nieruchomości realizowana jest inwestycja mieszkaniowa pod nazwą „360° Etap II” z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji należy do Unidevelopment SA.

5) Zawarcie umowy na realizację zespołu budynków mieszkalno – usługowych w Warszawie przy ul. Grochowskiej

W dniu 7 kwietnia 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę

na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalno – usługowych pod nazwą „Rondo Wiatraczna” przy ul. Grochowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rondo Wiatraczna sp. k. z siedzibą w Warszawie, spółka należąca do grupy kapitałowej spółki Dantex SA z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji przedmiotu Umowy przypada na okres IIQ 2016 r. – IQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta za realizację przedmiotu Umowy wynosi 127,5 mln PLN netto. (RB 13/2016)

6) Podpisanie porozumienia dot. rozwiązania realizacji wspólnego przedsięwzięcia na nieruchomościach położonych w Warszawie

W dniu 8 kwietnia 2016 r. pomiędzy Unidevelopment SA a spółką Polpain-Pułka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Polpain-Pułka) oraz dwiema jednostkami powiązаныmi z tym podmiotem zostało zawarte Porozumienie, na mocy którego Umowa z dnia 2 lipca 2014 r. na realizację wspólnego przedsięwzięcia na nieruchomościach z przeznaczeniem na realizację osiedli przy ul. Przeworskiej w Warszawie uległa rozwiązaniu.

Do dnia zawarcia Porozumienia nie została rozpoczęta realizacja postanowień Umowy w szczególności w zakresie utworzenia spółek celowych, których zadaniem miała być realizacja poszczególnych etapów Inwestycji. Jednocześnie zgodnie z Porozumieniem strony ustaliły brak istotnych finansowych rozliczeń z tytułu rozwiązania Umowy. (RB 14/2016)

7) Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto

W dniu 28 kwietnia 2016 r. Unidevelopment SA podpisał przedwstępną umowę sprzedaży na nabycie prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu w Dzielnicy Stare Miasto, o łącznej powierzchni 1,2416 ha. W związku z zawarciem ww. umowy nie została zawarta umowa przyrzeczona gdyż w dniu 28 września 2016 r. Unidevelopment SA podpisał kolejną przedwstępną warunkową umowę sprzedaży ww. nieruchomości. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta pod warunkiem zawieszającym, że do dnia 16 stycznia 2017 nastąpi:

- a) odpowiedni podział działek stanowiących nieruchomość,
- b) wydana zostanie ostateczna decyzja o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości.

Cena zakupu nieruchomości wynosi 13,0 mln zł netto. Na przedmiotowej nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA. Po dniu bilansowym tj. w dniu 16 stycznia 2017 r. został podpisany aneks do ww. umowy przedwstępnej umowy. Aneks dotyczył wydłużenia terminu na spełnienie warunku zawieszającego z Umowy oraz terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z ww. aneksem przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta do dnia 15 maja 2017 r. Pozostałe warunki istotne umowy nie uległy zmianie.

8) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Dockside bygg C” w miejscowości Tønsberg w Norwegii

W dniu 13 maja 2016 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę datowanej na dzień 4 maja 2016 r. umowy na realizację w technologii modułowej budynku w ramach inwestycji pod nazwą „Dockside bygg C” w miejscowości Tønsberg w Norwegii.

Zamawiającym jest Kaldnes Boligutvikling AS, z siedzibą przy Rambergveien 10B w 3115 Tønsberg w Norwegii.

Wartość Umowy wynosi 32 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 15 mln zł wg kursu NBP. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IIIQ 2016 r. a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych rozpocznie się w IQ 2017 roku. (RB 17/2016)

9) Zawarcie umowy na realizację budynku hali magazynowej z częścią produkcyjną i biurowo – socjalną w Białymstoku przy ul. Myśliwskiej

W dniu 17 maja 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku magazynowego z częścią produkcyjną i biurowo-administracyjną przy ul. Myśliwskiej 18 w Białymstoku wraz z budową zjazdu z ul. Kuronia.

Zamawiającym jest Rosti Bianor Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Umowny termin realizacji przedmiotu Umowy: 17 maja 2016 r. – 30 listopada 2016 r. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu Umowy wynosi 23,9 mln PLN netto. (RB 18/2016)

10) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Drivhusveien” w miejscowości Trondheim w Norwegii



W dniu 18 maja 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej budynków w ramach inwestycji pod nazwą „Drivhusveien” w miejscowości Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Heimdal Bolig AS z siedzibą w Heimdal koło Trondheim w Norwegii. Wartość Umowy wynosi 62,5 mln NOK netto, co stanowi równowartość 29,6 mln PLN. Przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych przewidziane jest na IQ 2017 roku. (RB 22/2016)

11) Zawarcie umowy podwykonawczej na rozbudowę drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, odcinek II Obwodnica Ostrowi Mazowieckiej – granica woj. Podlaskiego

W dniu 18 maja 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację jako podwykonawca rozbudowy drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok do parametrów drogi ekspresowej.

Umowa została zawarta z firmą Polaqua Sp. z o.o., która dla Inwestycji pełni funkcję generalnego wykonawcy. Termin realizacji przedmiotu Umowy wynosi 22 miesiące liczone od daty podpisania Umowy z wyłączeniem okresu zimowego, który na potrzeby Umowy został określony jako okres od 15 grudnia do 15 marca. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy netto wynosi ok. 36,4 mln zł netto. (RB 23/2016)

12) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Cybernetyki

W dniu 31 maja 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ulicy Cybernetyki w Warszawie. Zamawiającym jest Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji Inwestycji został ustalony na okres 16 miesięcy od dnia wejścia w życie Umowy. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 25,9 mln PLN netto. (RB 25/2016)

W dniu 29 sierpnia 2016r. wptynęło do spółki oświadczenie od Zamawiającego aktywujące ww. umowę (RB 36/2016)

13) Zawarcie umowy na realizację budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Pereca

W dniu 6 czerwca 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego przy ulicy Pereca w Warszawie. Zamawiającym jest Matexi Polska Pereca Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji został ustalony na IVQ 2017 roku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 32,0 mln PLN netto. (RB 27/2016)

14) Zawarcie przez UNIBEP SA pakietu umów dotyczących realizacji inwestycji zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej



W dniu 19 lipca 2016 r. UNIBEP SA podpisał dwie umowy tj. odpowiednio umowę o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa oraz umowę o współpracy dotyczące realizacji inwestycji budowlanej pod nazwą „Fort Służew” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej.

Zamawiającym jest podmiot z Grupy Turret Development tj. Kamala sp. z o.o.

Termin realizacji Umowy Budowlanej został ustalony na okres 25 miesięcy od dnia wejścia w życie Umowy Budowlanej. Wynagrodzenie za wykonanie jej przedmiotu wynosi 122,5 mln zł netto. Z kolei na mocy Umowy o Współpracy uzgodniono zasady współpracy w zakresie realizacji w przyszłości budowy drugiego etapu Inwestycji w ramach określonego przez Inwestora budżetu tego etapu oszacowanego na poziomie nie więcej niż 10,5 mln zł netto. (RB 29/2016)

W dniu 22 sierpnia 2016 r. wptynęło do UNIBEP SA pisemne zawiadomienie od strony zamawiającej tj. Kamala Sp. z o.o. o wejściu w życie z dniem 24 sierpnia 2016 r. ww. umowy o roboty budowlane. (RB 34/2016)

15) Informacja nt. realizacji przez spółkę zależną umowy o wykonanie robót budowlanych

W dniu 4 sierpnia 2016 r. spółka zależna od Emitenta Budrex-Kobi Sp. z o.o. zawarła z Polaqua Sp. z o.o. aneks do umowy z dnia 19 kwietnia 2016 r. na wykonanie w charakterze podwykonawcy robót budowlanych, na mocy którego rozszerzono zakres prac powierzonych Podwykonawcy. W związku ze zwiększeniem zakresu prac zwiększeniu uległo – z kwoty ok. 15 mln zł netto do ok. 25 mln zł netto, tj. ok. 30 mln zł brutto – wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy.

Podmiotem zamawiającym dla w/w projektu jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Zgodnie z harmonogramem termin realizacji prac objętych Umową, uwzględniających również prace wprowadzone na mocy Aneksu, został określony na IIQ 2016 r. - IIQ 2017r. (RB 30/2016)

16) Zwiększenie ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. w Warszawie

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Emitent poinformował, iż zgodnie z postanowieniami umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiego 1920 r. z dnia 21 grudnia 2015 r. zawartej pomiędzy spółką zależną Szczęśliwicka Sp. z o.o. a Orbis SA, w związku z wystąpieniem okoliczności wskazanych w tej umowie cena nieruchomości należna stronie sprzedającej, zostanie skorygowana poprzez jej zwiększenie o kwotę w wysokości 4,4 mln zł netto, co daje łączną kwotę zakupu ww. nieruchomości w wysokości 26,4 mln zł netto. (RB 35/2016)

17) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza

W dniu 5 września 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ulicy Jana Kazimierza na terenie Dzielnicy Wola w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex – Waryński III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenia Emitenta z tytułu reali-

zacji Umowy wynosi 19,5 mln zł netto. Terminy realizacji Inwestycji: IIIQ 2016 r. – IQ 2018 r. (RB 37/2016)

18) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Dockside bygg D” w miejscowości Tønsberg w Norwegii

W dniu 23 września 2016 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę umowy na realizację budynku w technologii modułowej w ramach inwestycji pod nazwą „Dockside bygg D” w miejscowości Tønsberg w Norwegii.

Zamawiającym jest Selvaag Bolig Vestfold AS, z siedzibą w Tønsberg w Norwegii. Wartość Umowy wynosi 33,7 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 15,8 mln PLN. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IIIQ 2016 r., prac budowlanych na IIQ 2017 roku, natomiast zakończenie prac zaplanowano w IVQ 2017 roku. (RB 39/2016)

19) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Dzielnej/Pawiej w Warszawie

W dniu 6 października 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkaniowego przy ulicy Dzielnej/Pawiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Ochnik Development AD Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenia Emitenta z tytułu realizacji Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 37,99 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji: 18 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy. (RB 40/2016)





20) Zawarcie umowy o współpracy w zakresie produkcji obiektów modułowych

W dniu 18 października 2016 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę tj. Cramo PLC z siedzibą w Finlandii umowy o współpracy w zakresie sprzedaży i dostawy obiektów modułowych produkowanych w oparciu o dokumentację Zamawiającego. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji warsztatowej oraz produkcja modułów w technologii CRAMO, przeznaczonych do wznoszenia budynków użyteczności publicznej, realizowana zgodnie z otrzymywanymi zamówieniami w okresie kolejnych trzech lat od jej zawarcia. W ramach umowy Unibep SA zobowiązał się do wyprodukowania minimalnej ilości modułów w każdym roku kalendarzowym jej obowiązywania, tj. w roku 2017 – 400 modułów, zaś w roku 2018 i 2019 po 750 modułów.

Łączna szacunkowa wartość kontraktu wynosi ok. 139,33 mln PLN netto. Umowa będzie obowiązywać do 31 grudnia 2019 r. (RB 41/2016)

21) Zawarcie umowy na realizację budynku usługowego przy ul. Pawiej w Warszawie

W dniu 2 listopada 2016 r. UNIBEP SA podpisał kolejną umowę z podmiotem z Grupy Ochnik rozszerzając tym samym współpracę w obszarze wykonawstwa robót budowlanych na rzecz ww. Grupy o realizację kolejnego projektu budowlanego. Umowa dotyczy realizacji w systemie generalnego wykonawstwa budynku usługowego przy ulicy Pawiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Ochnik Development MA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenia z tytułu realizacji umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 12,08 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji został określony na okres 14 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy. (RB 42/2016)

22) Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu

W dniu 23 listopada 2016 r. Unidevelopment SA podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowej w Poznaniu o łącznej powierzchni około 2 ha za 9,5 mln zł. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2017 r., jednak nie wcześniej, niż dnia 18 lutego 2017 r. Na działce planowane jest zrealizowanie inwe-

stycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Nieruchomość daje możliwość wybudowania ok. 400 mieszkań. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do spółki Monday Development, należącej do grupy kapitałowej Unidevelopment.

23) Zawarcie umów na wybudowanie budynków w technologii modułowej w Norwegii

W dniu 6 grudnia 2016 r. UNIBEP SA podpisał z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Selvaag Bolig dwie odrębne umowy na realizację budynków w technologii modułowej w ramach projektu pn. Bispelua Hus A-H w miejscowości Oslo w Norwegii (Umowa I) oraz projektu pn. Lørenskog Stasjonsby B1-8 Unnarennet w miejscowości Lørenskog Norwegii (Umowa II).

W odniesieniu do Umowy I Zamawiającym jest Selvaag Bolig Bispelua KS z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wartość Umowy I wynosi ok. 69,8 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 34,9 mln PLN netto. Natomiast w odniesieniu do Umowy II Zamawiającym jest Selvaag Bolig Stasjonsby I AS, z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wartość Umowy II wynosi ok. 57,1 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 28,6 mln PLN netto. (RB 45/2016)

24) Zawarcie umowy nabycia 100% udziałów w spółce z o.o. przez UNIDEVELOPMENT SA

W dniu 8 grudnia 2016 r. Spółka UNIDEVELOPMENT SA podpisała umowę dotyczącą nabycia 100% udziałów w spółce MPB Marywilska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”), za cenę 13,5 mln złotych.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Marywilskiej 58 w Warszawie, o pow. ok. 13 tys. m². Na przedmiotowej nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. UNIDEVELOPMENT SA szacuje, iż nieruchomość daje możliwość wybudowania ok. 300 mieszkań. Organi-

zacja całego procesu inwestycji będzie należała do spółki UNIDEVELOPMENT SA.

25) Zawarcie umowy dotyczącej nabycia nieruchomości

W dniu 12 grudnia 2016 r. Unidevelopment SA podpisała umowę sprzedaży oraz przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nabycia nieruchomości, położonej w Poznaniu (dzielnica Gołęcin) o łącznej powierzchni ok. 0,32 ha., za łączną kwotę netto 4,75 mln złotych.

Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 sierpnia 2017 r. Na przedmiotowej nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Unidevelopment SA szacuje, że nieruchomość daje możliwość wybudowania ok. 75 mieszkań. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do spółki Monday Development SA, wchodzącej w skład grupy kapitałowej Unidevelopment.

26) Zawarcie przez UNIBEP umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś

W nawiązaniu do RB nr 16/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. w sprawie zawarcia z Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś oraz RB nr 39/2015 z dnia 7 lipca 2015 r. dotyczącego rozpoczęcia części prac w ramach ww. kontraktu, Zarząd UNIBEP SA poinformował, iż powziął informację o zawarciu przez Zamawiającego w dniu 14 grudnia 2016 r. umowy kredytowej dotyczącej finansowania realizacji inwestycji objętej Umową – zgodnie z uzyskaną informacją kredyt został udzielony przez bank polski z ubezpieczeniem KUK SA. (RB 46/2016)

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 10 lutego 2017 r. zawarty został kolejny aneks do ww. umowy, na mocy którego w szczególności zmianie uległ zakres prac objętych, zmianie uległy okoliczności wejścia Umowy w życie (umowa weszła w życie





15 lutego 2017 r.) a termin zakończenia prac objętych umową został określony na koniec sierpnia 2018 r. (RB 12/2017)

27) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Motorowej w Warszawie

W dniu 28 grudnia 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Motorowej w Warszawie. Zamawiającym jest Dom Development SA z siedzibą w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji

I etapu Inwestycji ustalony został na IQ 2017 r., etapu II A Inwestycji na IIQ 2017 r., zaś realizacja etapu II B Inwestycji rozpocznie się w IIIQ 2017 r., przy czym rozpoczęcie realizacji prac w ramach etapu II B nastąpi po uzyskaniu od Zamawiającego polecenia rozpoczęcia prac. Wynagrodzenie za wykonanie wszystkich etapów Inwestycji ma charakter ryczałtowy i wynosi 110,3 mln zł netto. (RB 47/2016)

6.2. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem umowy zawierane pomiędzy UNIBEP SA a spółkami zależnymi miały charakter rynkowy i nie odbiegały od innych transakcji tego typu na rynku.

Niezależnie od powyższego poniżej wykaz najważniejszych umów zawartych między podmiotami powiązanymi Grupy:

1) Zawarcie przez Unidevelopment SA umowy objęcia akcji w Monday Development SA

Spółka zależna od Emitenta, tj. Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie w dniu 5 stycznia 2016 r. zawarła ze spółką Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu umowę objęcia akcji zwykłych na okazi-

ciela serii C, na mocy której Unidevelopment SA objęła 10.000.000 akcji zwykłych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym Monday Development o wartości nominalnej 0,14 zł każda akcja.

Monday Development jest to firma deweloperska realizująca inwestycje mieszkaniowe, biurowe i grunto-we na terenie Poznania i jego okolic. (RB 1/2016)

2) Zawarcie aneksu do umowy na wykonanie osiedla mieszkaniowego URSA – Smart City w Warszawie

W dniu 21 marca 2016 r. UNIBEP SA zawarł ze spółką Smart City aneks do umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, na mocy którego Zamawiający zlecił UNIBEP SA reali-

zaczę drugiego etapu budowy osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City. O zawarciu Umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 50/2015. Termin zakończenia realizacji drugiego etapu został określony na II kwartał 2017 r. Na mocy Aneksu zaktualizowano wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac dla poszczególnych etapów robót i aktualnie wynagrodzenie za realizację I etapu Inwestycji wynosi 35,7 mln zł a wynagrodzenie za realizację II etapu zostało ustalone na poziomie 31,9 mln zł. (RB 10/2016)

3) Sprzedaż projektu Wola House

W dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy spółkami zależnymi Unidevelopment SA, UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych i Wola House Sp. z o.o. (Wola House) a MURAPOL Projekt Sp. z o.o. PP Sp. k. zawarta została umowa sprzedaży wszystkich udziałów Wola House (Umowa) wraz z subrogacją zobowiązań spółki Wola House.

Wola House jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o powierzchni ok. 0,56 ha zlokalizowanej w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia (Nieruchomość). Pierwotnie na Nieruchomości Wola House miała samodzielnie realizować inwestycję w postaci budowy budynku biurowego. Do dnia zawarcia Umowy nie została rozpoczęta realizacja prac budowlanych w ramach projektu. Ze względu na to, że realizacja ww. inwestycji odbiega od aktualnej koncepcji rozwoju działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej UNIBEP na rynku warszawskim, podjęta została decyzja o rezygnacji z jej realizacji i sprzedaży udziałów w Wola House podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej UNIBEP. (RB 16/2016)

4) Udzielenie poręczeń za zobowiązania jednostki po-

średnio zależnej

W dniu 23 maja 2016 r. zawarta została pomiędzy Emitentem, spółką pośrednio zależną Unigo Sp. z o.o. a Bankiem PEKAO SA umowa warunkowego poręczenia, na mocy której Emitent udzielił nieodwołalnie poręczenia za zobowiązania Unigo wynikające z zawartej w lutym 2016 r. przez ten podmiot umowy na mocy, której Bank udzielił Unigo kredytu zł z terminem spłaty do czerwca 2018 r. (RB 24/2016)

5) Podpisanie umowy pożyczki przez UNIDEVELOPMENT SA z podmiotem dominującym

Unidevelopment SA w dniu 20 lipca 2016 r. podpisał umowę pożyczki, w której Pożyczkodawcą jest spółka UNIBEP SA (podmiot posiadający 97,63% akcji Unidevelopment SA) natomiast wartość pożyczki wynosi 30 mln zł z terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2019 r.

Środki z uzyskanej pożyczki zostaną wykorzystane na zwiększenie kapitału obrotowego Grupy UNIDEVELOPMENT, który zostanie przeznaczony na finansowanie projektów, zakup nowych gruntów oraz refinansowanie obecnego zadłużenia.

6) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Szczęśliwickiej / Bitwy Warszawskiej 1920 r.

W dniu 11 sierpnia 2016 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment SA, tj. Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ter-





min rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2016 r., zaś zakończenia na IQ 2018 r. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu w/w Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi ok. 70 mln zł netto. (RB 32/2016)

7) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Kapelanów AK

W dniu 17 sierpnia 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kapelanów AK w Warszawie.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment SA, tj. Unibalaton Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2016 roku, zaś zakończenia na IQ 2018 roku.

Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu w/w Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 28,68 mln zł netto. (RB 33/2016)

8) Porozumienie dotyczące wycofania aktywów pieniężnych ze spółki Monday Sołacz sp. z o.o. z/s w Poznaniu przez niektórych wspólników

W dniu 24 sierpnia 2016 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy Unidevelopment SA, spółką Monday Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, spółką Monday Development SA (spółka zależna od Unidevelopment SA oraz wspólnik w spółce Monday Sołacz Sp. z o.o.) oraz pozostałymi wspólnikami spółki Monday Sołacz Sp. z o.o. będącymi osobami fizycznymi („Porozumienie”).

Porozumienie zostało zawarte w związku z decyzją o wycofaniu przez wspólników będących osobami fizycznymi („Wspólnicy”) ze spółki Monday Sołacz Sp. z o.o. („Spółka”) wszystkich posiadanych przez nich aktywów pieniężnych uprzednio wpłaconych do Spółki, poprzez umorzenie udziałów posiadanych przez tych wspólników w Spółce.

9) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „EnergiParken” w miejscowości Melhus w Norwegii

W dniu 10 listopada 2016 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej sześciu budynków w ramach inwestycji pn. EnergiParken w miejscowości Melhus w Norwegii.

Zamawiającym jest Løvsetvegen 4 AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii, będąca spółką w całości zależną od Seljedalen AS, w której Emitent posiada 50% udziałów. Wartość umowy wynosi ok. 43 mln PLN netto. Realizacja Inwestycji została podzielona na trzy etapy. Rozpoczęcie prac projektowych i budowlanych etapu I w IVQ 2016 roku, natomiast zakończenie zaplanowano na IVQ 2017 r. Terminy wykonania kolejnych etapów uzależnione są od wyników sprzedaży mieszkań, przy czym zakończenie realizacji całego projektu ustalono na IIQ 2018 roku. (RB 44/2016)

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanyymi znajduje się dodatkowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 6.32.

6.3. Znaczące umowy finansowe

1) Podpisanie umowy kredytowej przez Unigo Sp. z o.o.

W dniu 22 lutego 2016 r. Unigo Sp. z o.o. (Spółka zależna od UNIDEVELOPMENT SA) podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki SA umowę o kredyt z przeznaczeniem na finansowanie realizowanej przez Spółkę inwestycji mieszkaniowej GAMA, zlokalizowanej przy ul. Kondratowicza w Warszawie. W ramach ww. umowy, Bank udzielił Spółce kredytu do kwoty 55,04 mln zł na okres do dnia 30 czerwca 2018 r. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu netto oraz kredytu do kwoty 2,5 mln zł na sfinansowanie VAT od powyższych kosztów, który będzie spłacany na bieżąco ze zwrotów VAT, z terminem spłaty najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017 r. Warunki finansowe, na których Unigo Sp. z o.o. będzie korzystać z przyznanego kredytu nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego rodzaju umów.

2) Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r.

W dniu 8 sierpnia 2016 r. należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka celowa Szczęśliwicka Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK SA umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Szczęśliwicka nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości ok. 89 mln zł oraz rewolwingowego kredytu VAT w maksymalnej wysokości 5 mln zł. (RB 31/2016)

3) Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej przy ulicy Kapelanów AK w Warszawie

W dniu 15 września 2016 r. spółka Unibalaton Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której jedynym wspólnikiem jest UNIDEVELOPMENT SA (spółka z Grupy kapitałowej Unibep) zawarła z Bankiem Zachodnim WBK SA umowę kredytową, na mocy której bank udzielił Spółce Unibalaton nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości 31,82 mln zł oraz rewolwingowego kredytu VAT w wysokości 2 mln zł.

Kredyt Deweloperski został udzielony Spółce Unibalaton z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 70% kosztów inwestycji deweloperskiej pn. „Osiedle 360° Etap II”, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kapelanów AK. Natomiast Kredyt VAT udzielony został z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami ww. projektu oraz na zapłatę do urzędu skarbowego podatku VAT, należnego w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży. (RB 38/2016)

W roku 2016 w Jednostce Dominującej oraz Grupie Kapitałowej nie wystąpiły umowy finansowe, które zostałyby rozwiązane na skutek wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron.

Pozostałe istotne umowy finansowe przedstawione zostały w punkcie 5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.

Oprocentowanie ww. kredytów składa się z wartości bazowej powiększonej o marżę stanowiącą wynagrodzenie kredytodawcy, która każdorazowo ustalana była na warunkach rynkowych.

6.4. Pozostałe istotne wydarzenia

1) Rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Woronicza w Warszawie

W dniu 13 stycznia 2016 r. wpłynęło do Emitenta datowane na dzień 7 stycznia 2016 r. oświadczenie Zamawiającego, tj. spółki W33 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o zleceniu Emitentowi rozpoczęcia robót dotyczących realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Woronicza w Warszawie. (RB 2/2016)

2) Rozpoczęcie realizacji drugiego etapu osiedla mieszkaniowego przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie

W dniu 29 stycznia 2016 r. wpłynęło do Emitenta datowane

na dzień 26 stycznia 2016 r. oświadczenie BEMO-WO PARK Sp. z o.o. o zleceniu Emitentowi rozpoczęcia robót dotyczących realizacji drugiego etapu osiedla mieszkaniowego przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie. (RB 4/2016)

3) Aktualizacja informacji nt. realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie

W dniu 9 marca 2016 r. nastąpiła zmiana podmiotu zamawiającego dla inwestycji obejmującej budynek mieszkalny przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie realizowanej dla OKAM INCITY Sp. z o.o. S.K.A. Aktualnie stroną zamawiającą jest OKAM 2016 sp. o.o. (RB 7/2016)

4) Powołanie składu Zarządu II Kadencji w spółce Unidevelopment SA, w tym rozszerzenie składu zarządu

W dniu 8 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza Unidevelopment SA podjęła Uchwałę rozszerzającą skład Zarządu Spółki Unidevelopment SA począwszy od zakończenia I kadencji Zarządu Spółki, który będzie składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu.

Ponadto, w dniu 8 kwietnia 2016 Rada Nadzorcza podjęła Uchwały powołujące odpowiednio Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego na Prezesa Zarządu, Pana Mirosława Szczepańskiego na Wiceprezesa Zarządu i Pana Mariusza Przystupę na Członka Zarządu Emitenta II Kadencji. Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie II Kadencji Emitenta wynosi 3 (trzy) lata i rozpoczyna się od dnia 22 maja 2016 r.

5) Rozszerzenie składu Rady Nadzorczej w spółce Unidevelopment SA

W dniu 31 maja 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIDEVELOPMENT SA podjęło Uchwałę nr 19 w sprawie ustalenia 5-cioosobowego składu Rady Nadzorczej, a następnie Uchwałę nr 20 postanowiło o uzupełnieniu skład Rady Nadzorczej i ustaliło wybór jednej osoby do Rady Nadzorczej. Uchwałą nr 21 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIDEVELOPMENT SA z dniem 6 sierpnia 2016 roku powołało Pana Artura Lebedzińskiego na Członka Rady Nadzorczej na II kadencję

6) Tydzień Bezpieczeństwa

25 kwietnia 2016 r. na budowach Unibep SA rozpoczął się Tydzień Bezpieczeństwa, organizowany przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Jego podstawowym celem jest promocja bezpieczeństwa i podniesienie świadomości bezpieczeństwa w codziennej pracy.

Unibep SA od 2015 r. należy do Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Jest to stowarzyszenie 13 największych generalnych wykonawców w Polsce. Wspólny cel to: zero wypadków na budowach.

7) W gronie największych firm

Grupa UNIBEP znalazła się w dziesiątce największych przedsiębiorstw budowlanych działających w Polsce.

Raport dotyczący branży budowlanej – stanu obecnego i prognoz rozwoju – opublikował Deloitte. Publikacja ukazała się w połowie 2016 roku.

W obszernym raporcie eksperci Deloitte przeanalizowali największe firmy branży budowlanej w Polsce zarówno pod względem wskaźników finansowych, jak też perspektyw rozwoju rynku. Grupa Unibep została skwalifikowana na 10. miejscu pod względem przychodów za rok 2015.

8) Nowa hala w Unihouse

W dniu 7 października 2016 r. miało miejsce kameralne otwarcie nowo wybudowanej hali Unihouse. Dzięki tej hali w fabryce domów w Bielsku Podlaskim można teraz produkować ponad 200 modułów więcej niż dotychczas.

Hala powstała w ekspresowym tempie, stanęła między dwoma istniejącymi budynkami. Ma wysokość 10 metrów, a łączna powierzchnia połączonych hal to 1900 mkw. W nowym miejscu będzie praca na dwie zmiany, łącznie będzie tu pracowało 40 osób, ok. 20 więcej niż do tej pory. W nowej części hali są m.in. dwie suwnice, każda o udźwigu 6,3 t.

Są plany dalszej rozbudowy Unihouse, ale są to zamierzenia na przyszłe lata.

9) Bezpieczeństwo ponad podziałami

17 podlaskich firm, w tym UNIBEP SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o., firma należąca do Grupy UNIBEP, podpisało 29 listopada 2016 r. porozumienie dla bezpieczeństwa w budownictwie w województwie podlaskim. Główny cel to podniesienie poziomu bezpieczeństwa na budowach prowadzonych na terenie województwa. UNIBEP zamierza dzielić się wiedzą zdobytą w Porozumieniu dla Bezpieczeństwa w Budownictwie z innymi firmami działającymi na terenie woj. podlaskiego.

Poza umowami opisanymi w niniejszym Sprawozdaniu spółki z Grupy UNIBEP nie zawierały znaczących umów współpracy, kooperacji oraz ubezpieczenia.

6.5. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym

1) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Sandbakkktunet” w miejscowości Heimdal w Norwegii

W dniu 19 stycznia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej pięciu budynków w ramach inwestycji pn. „Sandbakkktunet” w miej-

scowości Heimdal w Norwegii.

Zamawiającym jest Sandbakkvegen Utbyggingssekskap AS, z siedzibą w Ranheim w Norwegii.

Wartość umowy wynosi ok. 48,8 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 23,6 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2017 r., a prace budowlane zakończą się w IQ 2018 r. (RB 2/2017)

2) Nabycie akcji własnych przez UNIBEP SA

W dniu 7 lutego 2016 r., na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego, UNIBEP SA dokonał nabycia 1.000.000 sztuk akcji własnych za łączną cenę 10.720.000 zł. Łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 100.000 zł i stanowi 2,85% w kapitale zakładowym Spółki. Nabytym przez Emitenta Akcjom Własnym odpowiada 1.000.000 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. O procesie nabycia ww. akcji własnych informowano w raportach bieżących 3/2017, 4/2017, 5/2017 oraz 10/2017.

3) Aktualizacja informacji nt. zawarcia przez UNIBEP umowy na realizację centrum tenisowego w Mińsku w Republice Białoruś

W dniu 23 stycznia 2017 r. UNIBEP SA otrzymał informację od jednego z polskich banków o udzieleniu w dniu 20 stycznia 2017 r. finansowania wraz z ubezpieczeniem KUKE SA na realizację prac budowlanych centrum kulturalno-sportowego w Mińsku. Inwestorem jest przedsiębiorstwo komunalne „Akwa-Mińsk” w Mińsku. Zawarcie umowy między UNIBEP SA a inwestorem była raportowana raportem bieżącym nr 46/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. (RB 6/2017)

W dniu 23 lutego 2017 r. powziął informację od banku udzielającego finansowania o spełnieniu z dniem dzisiejszym warunków technicznych uruchomienia kredytu. Tym samym z dniem 23 lutego 2017 r. weszła w życie ww. umowa łącząca Emitenta z Zamawiającym w zakresie prac budowlanych składających się na II część przedmiotu Umowy. (RB 15/2017)

4) Zawarcie przez UNIBEP SA umowy o linię gwarancyjną

W dniu 24 stycznia 2017 r. pomiędzy Emitentem a towarzystwem ubezpieczeniowym Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem (Gwarant) została zawarta umowa o linię gwarancyjną (Umowa), której przedmiotem jest ustanowienie na rzecz Emitenta odnawialnego limitu gwarancyjnego do kwoty 15 mln euro, co stanowi równowartość ok. 65,6 mln zł. (RB 7/2017)

5) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Skene” w Szwecji

W dniu 27 stycznia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej budynku w ramach inwestycji pn. „Skene” w miejscowości Skene, Marks Kommun w Szwecji.

Zamawiającym jest Tuve Bygg AB z siedzibą w Molndal w Szwecji. Wartość umowy wynosi ok. 10,7 mln SEK netto, co stanowi ok. 4,9 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2017 r. Produkcja modułów oraz prace budowlane rozpoczynają się natomiast po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnego potwierdzenia rozpoczęcia prac, co Strony przewidziały w IIQ 2017 r., zaś zakończą się w IQ 2018 r. Jest to pierwsza umowa o generalne wykonawstwo realizowana na rynku szwedzkim. (RB 8/2017)

6) Zawarcie przez Konsorcjum z UNIBEP jako Liderem umowy na realizację budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka

W dniu 17 lutego 2017 r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum) oraz Most Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie (Członek Konsorcjum) podpisało umowę na wykonanie inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 673 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka wraz z obojęciami miejscowości”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 67,4 mln zł netto, przy czym udział Emitenta w Konsorcjum został określony na 92,86 %, co odpowiada kwocie ok. 62,5 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IIIQ 2018 r. (RB 13/2017)

7) Zawarcie warunkowej umowy przez CPD SA oraz jej spółki zależne

W dniu 22 lutego 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę inwestycyjną, dotyczącą wspólnego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na realizacji wspólnie z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Ursus w Warszawie.

Umowa zawarta została pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej CPD tj. CPD SA z siedzibą w Warszawie, Challenge Eighteen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Challenge Eighteen), 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. S.K. z siedzibą w Warszawie (Gaston Investments, Spółka Komandytowa), Lakia Enterprise Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Lakia Enterprise), oraz UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim i spółka zależną, tj. UNIDEVELOPMENT SA z siedzibą w Warszawie.

Wejście umowy w życie jest uzależnione od czynników opisanych w raporcie bieżącym Przedsięwzięcie jest kolejną inwestycją realizowaną wspólnie ze spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD. Spółka realizuje obecnie w systemie generalnego

wykonawstwa roboty budowlane w ramach osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City na ul. Hennela w Warszawie. (RB 14/2017)

W dniu 1 marca 2017 r. spełniony został pierwszy warunek wejścia w życie w/w umowy inwestycyjnej, polegający na uzgodnieniu (zaakceptowaniu) przez strony wszystkich załączników do Umowy. (RB 17/2017)

8) Zawarcie umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych na rynku szwedzkim

W dniu 2 marca 2017 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych w trybie odnowionej konkurencji.

Zamawiającym jest AB Botkyrkabyggen z siedzibą w Tumba w Szwecji. Przedmiotem umowy ramowej jest wykonanie pod klucz łącznie 375 mieszkań w budynkach jedno i dwukondygnacyjnych w gminie Botkyrka w Szwecji. Inwestycja będzie realizowana zgodnie ze specyfikacją przetargową programu „Mieszkania Modułowe 2017” oraz ABT 06 – standardem budowlanym obowiązującym w Szwecji. Szacowana całkowita wartość inwestycji wynosi ok. 112 mln PLN netto.

Umowa jest jedną z trzech umów ramowych dotyczących w/w inwestycji podpisywanych przez Zamawiającego w trybie odnowionej konkurencji, co oznacza że będzie przydzielał on zamówienia poprzez zaproszenie do składania ofert na wskazane zadania wyłącznie trzem dostawcom zakontraktowanym w ramach umów ramowych. Oferty będą oceniane zgodnie z zasadą najniższej ceny albo najkorzystniejszej ekonomicznie oferty, przy czym ceny maksymalne określone zostały w umowie ramowej. W ramach w/w programu przewidziano wykonanie 125 mieszkań rocznie. Umowa ramowa obowiązuje do dnia 5 lutego 2020 r. (RB 18/2017)

9) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Branickiego w Warszawie

W dniu 7 marca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej (Inwestycja) przy ulicy A. Branickiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, która jest podmiotem należącym do Grupy POLNORD. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IQ 2017 r., a zakończenia na IIIQ 2018 r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji ma charakter ryczałtowy i wynosi 22,3 mln zł netto. (RB 19/2017)

10) Wykup obligacji serii A przez Unidevelopment SA

W dniu 7 marca 2017 r. Spółka Unidevelopment SA za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. dokonała wykupu obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, tym samym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA doko-

nał wyrejestrowania wykupionych papierów wartościowych z kont uczestników.

W związku z wykupem w/w obligacji, Unidevelopment SA od dnia 8 marca 2017 roku przestał podlegać obowiązkowi informacyjnym.

11) Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Monday Development SA.

W związku ze sprzedażą w dniu 10 marca 2017 r. 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy sztuk) akcji spółki Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu (Spółka) w transakcji poza obrotem zorganizowanym, Unidevelopment SA (Akcjonariusz) zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 90%.

Przed dokonaniem transakcji Akcjonariusz posiadał 10.000.000 akcji Spółki, stanowiących 92,691% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 10.000.000 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dających 92,691% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Po dokonaniu transakcji Akcjonariusz posiada 9.650.000 akcji Spółki, stanowiących 89,447% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 9.650.000 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dających 89,447% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Podmiot zależny od Akcjonariusza, tj. Spółka – Monday Development SA posiada 50.000 akcji Spółki, stanowiących 0,463% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 50.000 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dających 0,463% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Akcjonariusz wraz z podmiotem zależnym od Akcjonariusza, tj. Spółką – Monday Development SA posiadają obecnie łącznie 9.700.000 akcji Spółki, stanowiących 89,911% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 9.700.000 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dających 89,911% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2016 R.

7.1. Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego

W 2016r. Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjęte przez Radę Giełdy uchwałą z dnia 13 października 2015 r. i obowiązujące od 1 stycznia 2016 r.

W związku z wejściem w życie ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze. Treść tego oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie).

Pełny tekst obowiązujących zasad ładu korporacyjnego ujęty w ww. dokumentach dostępny jest na dedykowanej stronie internetowej poświęconej zasadom corporate governance na GPW pod adresem: https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw.

Spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom równy dostęp do informacji o Spółce w szczególności poprzez przekazywanie do publicznej wiadomości raportów bieżących i okresowych, które następnie publikowane są na stronie korporacyjnej. Zarząd Spółki stale podejmuje działania mające na celu równy i pełen dostęp wszystkich inwestorów do informacji o sytuacji oraz zdarzeniach zachodzących w Spółce.



7.2. Zasady od stosowania których emitent odstąpił

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 1 rekomendacji: IV.R.2 oraz 4 zasad szczegółowych: I.Z.1.20., I.Z.2., II.Z.8., IV.Z.2.

IV. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

Rekomendacje

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

1. transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
2. dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiedzieć się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
3. wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje zasady z uwagi na niedostateczne możliwości techniczne w zakresie obsługi walnego zgromadzenia gwarantujące bezpieczeństwo techniczne oraz prawne dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w tym także ze względu na niedostatecznie rozpowszechnioną w tym zakresie praktykę wśród spółek notowanych na GPW. Ponadto statut spółki oraz regulamin walnego zgromadzenia nie przewidują możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Jednocześnie w ocenie Spółki, realizacja obowiązków informacyjnych tj. publikowanie stosownych raportów bieżących oraz podawanie informacji na stronie internetowej, zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich najważniejszych informacji dotyczących organizowanych przez Spółkę walnych zgromadzeń. Spółka nie wyklucza jednak możliwości wdrożenia zasady w przyszłości.

I. POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Spółka ocenia, że dotychczasowy sposób informowania zainteresowanych o przebiegu walnego zgroma-

dzenia (podawanie do wiadomości publicznej treści podjętych uchwał oraz informacji o głosach przeciw etc.) zapewnia transparentność działalności Spółki oraz chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania zapisem przebiegu obrad WZA w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia tej zasady.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40. Za stosowaniem zasady nie przemawia również struktura akcjonariatu Spółki. Spółka prowadzi działalność na rynkach zagranicznych, jednakże na chwilę obecną jej główny obszar działalności koncentruje się na rynku krajowym. Z myślą o kontrahentach zagranicznych Spółka zapewnia wersję strony korporacyjnej w języku angielskim, która stanowi odwzorowanie wersji polskojęzycznej, jednakże w niepełnym wymaganym zgodnie z zasadą I.Z.1. zakresie. W ocenie Spółki zakres tłumaczonych przez Spółkę informacji jest wystarczający.

II. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

Zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej Spółki - w skład komitetu audytu wchodzi od trzech do pięciu członków. Członek niezależny powinien posiadać kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości i finansów. Przewodniczącym komitetu audytu może być osoba spełniająca kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4., nie jest to jednak warunek konieczny w świetle postanowień regulaminu Rady Nadzorczej. Ponadto regulamin nie przewiduje, żadnych dodatkowych uprawnień dla przewodniczącego komitetu audytu poza kierowaniem pracami komitetu i zwoływaniem posiedzeń, stąd w ocenie Spółki aktualnie obowiązujące regulacje są wystarczające do prawidłowego funkcjonowania komitetu audytu.

IV. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje zasady z uwagi na niedostateczne możliwości techniczne w zakresie obsługi walnego zgromadzenia gwarantujące bezpieczeństwo techniczne oraz prawne dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w tym także ze względu na niedostatecznie rozpowszechnioną w tym zakresie praktykę wśród spółek notowanych na GPW. Ponadto Statut spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia nie

przewidują możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Jednocześnie w ocenie Spółki, realizacja obowiązków informacyjnych tj. publikowanie stosownych raportów bieżących oraz podawanie informacji na stronie internetowej, zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich najważniejszych informacji dotyczących organizowanych przez Spółkę Walnych Zgromadzeń. Spółka nie wyklucza jednak możliwości wdrożenia zasady w przyszłości.

7.3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

Za system kontroli wewnętrznej w Spółce i skuteczność jego funkcjonowania odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, funkcje kontrolne sprawuje również Rada Nadzorcza. Za organizację prac związanych z przygotowaniem rocznych i śródrocznych sprawozdań finansowych odpowiada Dyrektor Finansowy. W pracach nad przygotowaniem raportów biorą udział wyłącznie wyznaczeni pracownicy z działów: Finansów, Księgowości, Kontrolingu, Prawnego i Komunikacji.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z polityką rachunkową Spółki (zatwierdzoną przez Zarząd) opartą na Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. UNIBEP SA prowadzi księgi rachunkowe w zintegrowanym systemie informatycznym Microsoft Business Solutions – AXAPTA. Modułowa struktura systemu zapewnia przejrzysty podział kompetencji, spójność zapisów operacji w księgach oraz kontrole. Elastyczność systemu pozwala na jego bieżące dostosowywanie do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych. Dostęp do zasobów informacyjnych

systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio badaniu oraz przeglądowi przez biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza, z rekomendacji Zarządu, po wcześniejszym zebraniu ofert z firm audytorskich gwarantujących wysokie standardy usług i wymaganą niezależność. Wyniki badania i przeglądu prezentowane są przez biegłego rewidenta kierownictwu Spółki oraz publikowane w raporcie biegłego rewidenta.

Spółka na bieżąco wdraża zmiany wymagane przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości giełdowej.

7.4. Informacje o akcjach i akcjonariacie

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

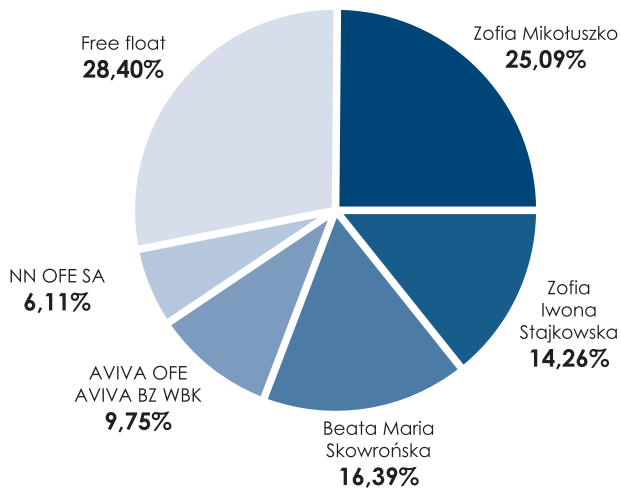
Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda w tym:

- 27.227.184 akcji na okaziciela serii A,
- 6.700.000 akcji na okaziciela serii B,
- 1.048.950 akcji na okaziciela serii C,
- 94.500 akcji na okaziciela serii D.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy

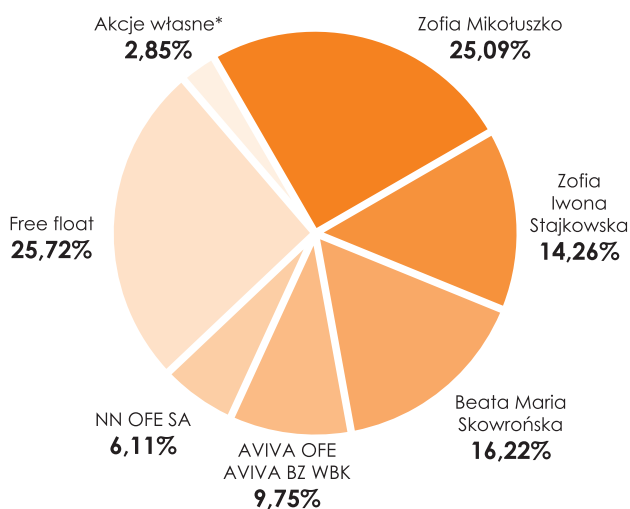
Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI (STAN WEDŁUG WIEDZY UNIBEP SA NA DZIEŃ 31.12.2016 R.)



Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09 %
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26 %
Beata Maria Skowrońska	5 750 000	575 000,00	16,39 %
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75 %
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11 %
Free float	9 959 355	995 935,50	28,40 %
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100 %

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA*



Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09 %
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26 %
Beata Maria Skowrońska	5 688 650	568 865,00	16,22 %
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75 %
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11 %
Free float	9 020 705	902 070,50	25,72 %
Akcje własne**	1 000 000	100 000,00	2,85 %
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100 %

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

** Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dn. 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

Wartość nominalna nabytych akcji własnych – 0,10 zł za jedną akcję, co daje łącznie 100.000 zł.

Cel: akcje własne zostały nabyte w celu ich umorzenia, stosownie do art. 362 § 1 pkt 5 Kodeksu Sądowego.

Procentowy udział w kapitale zakładowym wynosi 2,85 %.

Akcje własne nabyte po jednolitej cenie 10,72 zł za akcję, tj. za łączną kwotę 10.720.000 zł

POTENCJALNE ZMIANY W STRUKTURZE AKCJONARIATU I UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI LUB OBLIGATARIUSZAMI

Emitentowi nie są znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy oraz obligatariuszy.

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (STAN NA DZIEŃ 31.12.2016 R.)

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
ZARZĄD				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	72 047,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
RADA NADZORCZA				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 750 000	575 000,00	16,39 %
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kotosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU)

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
ZARZĄD				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	707 912	70 791,20	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
RADA NADZORCZA				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 688 650	568 865,00	16,22 %
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kotosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy UNIBEP.

Ograniczenia dotyczące prawa głosu lub przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

7.5. Władze UNIBEP SA

ZARZĄD

Zarząd UNIBEP SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. W swojej pracy Zarząd stosuje się również do zasad Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW. Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- **Leszek Marek Gołąbicki** – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora zarządzającego Spółką,
- **Sławomir Kiszycki** – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora finansowego,
- **Marcin Piotr Drobek** – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora budownictwa,
- **Jan Piotrowski** – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora handlowego.

Pan Leszek Marek Gołąbicki, Pan Sławomir Kiszycki oraz Pan Marcin Piotr Drobek zostali powołani przez Radę Nadzorczą Spółki w skład Zarządu w dniu 11 czerwca 2014 r. natomiast Pan Jan Piotrowski został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki w dniu 10 lutego 2015 r.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie bądź dwaj członkowie Zarządu działający łącznie, członek Zarządu działający łącznie z prokurentem lub dwaj prokurenci łącznie. Statut Spółki nie przewiduje specjalnych uprawnień dla osób zarządzających Spółką, w szczególności osoby zarządzające Spółką, nie są uprawnione do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką.

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy również zawieranie umów z członkami Zarządu Spółki oraz ustalanie wynagrodzenia Prezesa i członków Zarządu Spółki oraz zasad ich premiowania, a także wykonywanie względem członków Zarządu w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Zarząd Spółki nie posiada szczególnych uprawnień związanych z emisją lub wykupem akcji.

Umowy zawarte między UNIBEP SA a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP SA przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości:

- Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%
- Członek Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%
- Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%

Prezesowi Zarządu oraz Członkom Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem Pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa lub Członka Zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP SA zawarli również ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu przysługuje przez okres trwania

zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed

ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU ZA OKRES: 01.01.2016 R. – 31.12.2016 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Premia za zysk z 2015 r. wypłacona w 2016 r.	Razem
Gołąbicki Leszek	480 000,00	698 425,35	1 178 425,35
Kiszycy Sławomir	420 000,00	698 425,35	1 118 425,35
Drobek Marcin	360 000,00	465 616,90	825 616,90
Piotrowski Jan	360 000,00	413 314,73	773 314,73
RAZEM	1 620 000,00	2 275 782,33	3 895 782,33

Osoby zarządzające nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. W swojej pracy Rada Nadzorcza stosuje się również do zasad Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów.

Do Rady Nadzorczej może być powołanych do 3 członków niezależnych. Każdy akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na członka niezależnego Rady Nadzorczej, nie później niż na 7 dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru takiego członka. Zgłoszenie zawiera dane personalne kandydata oraz uzasadnienie kandydatury wraz z opisem kwalifikacji i doświadczeń zawodowych kandydata. Do zgłoszenia załącza się pisemne oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej i potwierdzające spełnianie przez nią kryteriów niezależności, jak również zawierające zobowiązanie do niezwłocznego zawiadomienia o przypadku utraty cech niezależności. W przypadku niezgłoszenia w powyższym trybie kandydatów spełniających kryteria niezależności, kandydata na członka niezależnego Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd Spółki podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

W 2016r. oraz do dnia sporządzania niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

- 1. Jan Mikołuszko** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2. Beata Maria Skowrońska** – Wiceprzewodnicząca

Rady Nadzorczej

- 3. Wojciech Stajkowski** – Członek Rady Nadzorczej
- 4. Jarosław Mariusz Beldowski** – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)
- 5. Michał Kołosowski** – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)
- 6. Paweł Markowski** – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

Aktualni członkowie Rady Nadzorczej IV kadencji zostali powołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 czerwca 2014 r.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na 3 miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej, także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu 2 tygodni od chwili otrzymania wniosku. Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady, co najmniej połowy jej członków, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza przyjmuje na mocy uchwały swój regulamin wewnętrzny.

Spółka komunikuje wszystkie zmiany w składzie Rady Nadzorczej za pomocą raportów bieżących.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ ZA OKRES: 01.01.2016 R. – 31.12.2016 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	0,00	540 000,00
Skowrońska Beata Maria	139 451,61	0,00	139 451,61
Stajkowski Wojciech Jacek	79 451,61	36 000,00	115 451,61
Betdowski Jarosław Mariusz	55 451,61	0,00	55 451,61
Kołosowski Michał	55 451,61	0,00	55 451,61
Markowski Paweł	55 451,61	0,00	55 451,61
RAZEM	925 258,05	36 000,00	961 258,05

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej w ramach Rady Nadzorczej mogą być powołane komitety stałe lub ad hoc, działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej. W ramach Rady Nadzorczej może w szczególności działać w formie stałej Komitet Audytu i Komitet Strategii.

Komitety powoływane są przez Radę Nadzorczą uchwałą, spośród jej członków. Komitet wybiera Przewodniczącego komitetu spośród swoich członków. W skład komitetu wchodzi od 3 do 5 członków. W skład Komitetu Audytu wchodzi, co najmniej jeden Członek Niezależny. Członek Niezależny wchodzący w skład Komitetu Audytu powinien posiadać kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości i finansów.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności, które będzie udostępnione akcjonariuszom przez Zarząd Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

1. **Wojciech Stajkowski** – Przewodniczący Komitetu
2. **Michał Kołosowski**
3. **Beata Maria Skowrońska**

Komitet Audytu doradza Radzie Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki i jej Grupy Kapitałowej oraz w sprawach związanych ze współpracą z biegłymi rewidentami Spółki.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- wskazywanie Radzie Nadzorczej biegłego rewidenta
- przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki wraz z uzasadnieniem,
- analizowanie i monitorowanie pracy biegłych rewidentów Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji co do wyboru i wynagrodzenia biegłych rewidentów Spółki,
- omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu

badania, a także dokonywanie bieżącej analizy i monitorowanie prac biegłych,

- przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki, jednostkowych i skonsolidowanych,
- omawianie wszelkich problemów lub zastrzeżeń, które mogą wynikać z badania sprawozdań finansowych,
- analiza uwag kierowanych do Zarządu sporządzonych przez biegłych rewidentów Spółki oraz odpowiedzi Zarządu,
- przegląd transakcji z podmiotami powiązаныmi,
- monitorowanie skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- akceptacja programu audytu wewnętrznego,
- analiza raportów audytorów wewnętrznych Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia,
- badanie niezależnej pozycji audytorów oraz obiektywizmu w przedstawianych przez nich ocenach,
- współpraca z komórkami organizacyjnymi Spółki odpowiedzialnymi za audyt i kontrolę oraz okresowa ocena ich pracy a także opiniowanie wysokości wynagrodzenia osób zatrudnionych w tych komórkach organizacyjnych,
- dokonanie co roku oceny, czy istnieje potrzeba dokonania w Spółce wydzielenia organizacyjnego funkcji audytu wewnętrznego – w przypadku gdy w Spółce tej funkcji nie wyodrębniono,
- dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwestiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W 2016 roku Komitet Audytu odbył 3 posiedzenia w dniach: 22.03.2016 r., 30.05.2016 r. oraz 30.08.2016 r., mające na celu realizację powierzonych mu zadań, w tym m.in. rekomendowanie wyboru podmiotu do badania sprawozdań finansowych spółki za rok 2016, dokonywanie analiz sprawozdań finansowych Spółki oraz stanu projektu zmiany systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.

W skład Komitetu Strategii wchodzi:

1. **Jan Mikołuszko** – Przewodniczący Komitetu
2. **Jarosław Mariusz Beldowski**
3. **Paweł Markowski**

Zadaniem Komitetu Strategii jest opiniowanie i przedstawianie rekomendacji Radzie Nadzorczej w kwestiach planowanych inwestycji i dezinvestycji mających istotny wpływ na aktywa Spółki.

Do zadań Komitetu należy w szczególności:

- ocena wpływu planowanych i podejmowanych inwestycji i dezinvestycji na kształt aktywów Spółki,
- ocena działań, umów, listów intencyjnych i innych dokumentów związanych z czynnościami mającymi na celu nabycie, zbycie, obciążenie lub inny sposób rozdysponowania istotnych aktywów Spółki,
- opiniowanie wszelkich dokumentów o charakterze strategicznym przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd,
- opiniowanie strategii rozwoju Spółki, w tym wieloletnich planów finansowych.

W 2016 roku Komitet Strategii odbył 3 posiedzenia w dniach: 27.01.2016 r., 14.04.2016 r., 18.08.2016 r., w trakcie których podejmowane były działania związane z realizacją powierzonych Komitetowi zadań, w szczególności dotyczące oceny kierunków rozwoju poszczególnych biznesów Grupy Kapitałowej w latach przyszłych.

W roku 2016 nie było zmian w składzie Komitetu Audytu i Komitetu Strategii.

OPIS I UPRAWNIENIA WALNEGO ZGROMADZENIA, PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ ZMIANA STATUTU

Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie UNIBEP SA działa zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Statutem Spółki, Regulaminem Walnego Zgromadzenia, a także uwzględnia zasady zawarte w zasadach ładu korporacyjnego przyjętych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Wszystkie dokumenty korporacyjne oraz informacje o terminie, porządku obrad, podjętych uchwałach są dostępne na stronie internetowej Spółki www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie

zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania.

Na stronie internetowej Spółki znajduje się specjalny adres e-mail (wza@unibep.pl), który może być wykorzystywany w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych w związku z Walnym Zgromadzeniem.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa, należy:

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
2. powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat,
3. udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
4. powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,
5. powzięcie uchwały o połączeniu z inną Spółką i przekształceniu Spółki,
6. powzięcie uchwały o rozwiązaniu i likwidacji Spółki,
7. powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa,
8. powzięcie uchwały o zbyciu i wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
9. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
10. podjęcie uchwały o przymusowym wykupie akcji w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych,
11. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, w tym, do dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej według kryteriów określonych w § 20 ust. 2 lit. a) – h) oraz ust. 3 Statutu.

W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompeten-

cji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy. Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki w Dniu Rejestracji. Dniem rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest dzień przypadający a szesnaście (16) dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Uprawnieni z świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w Dniu Rejestracji. Akcjonariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz niebędący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Opis zasad zmiany statutu Emitenta

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa, należy powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba, że Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują wymogi surowsze. Statut Spółki nie przewiduje surowszych wymogów odnośnie głosowania nad uchwałą o zmianie Statutu Spółki.

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki bez obowiązku wykupu akcjonariuszy nie zgadzających się na zmianę, jeżeli uchwała podjęta będzie większością 2/3 głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego.

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

W UNIBEP SA przyjęty został dokument „Polityka wynagrodzeń organu nadzorującego i zarządzającego

spółki UNIBEP SA oraz kluczowych menedżerów” (Polityka Wynagrodzeń). Realizacja Polityki Wynagrodzeń podlega co najmniej raz w roku przeglądowi. W okresie 2016 r. nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie polityki wynagrodzeń. Zarząd pozytywnie ocenia przyjętą Politykę Wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenie osób nadzorujących

W odniesieniu do osób nadzorujących Polityka Wynagrodzeń określa, iż ustalanie zasad wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki. Poziom wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego sprawowania nadzoru nad Spółką. Wynagrodzenie tych osób powinno być adekwatne do powierzonego poszczególnym członkom Rady zakresu zadań a także powinno uwzględniać pełnienie dodatkowych funkcji. Jednocześnie wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników Spółki. Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie,
- świadczenia dodatkowe.

Wynagrodzenie osób zarządzających

W odniesieniu do osób zarządzających Polityka Wynagrodzeń przewiduje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu jest Rada Nadzorcza. Wynagrodzenie członków Zarządu powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki, przy czym poziom wynagrodzenia członków Zarządu powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia członków Zarządu, Rada Nadzorcza powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonych zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia członków Zarządu od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Zarządu należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia roczna,
- rekompensata wynikająca z rozwiązania z członkiem Zarządu umowy o pracę z przyczyn nie leżących po jego stronie,

- odszkodowanie z tytułu zakazu konkurencji po ustaniu zatrudnienia,
- świadczenia dodatkowe.

Członkom Zarządu przysługuje premia roczna w wysokości określonej procentowo, uzależniona od realizacji określonych przez Radę Nadzorczą celów finansowych lub rzeczowych, liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP SA za każdy rok obrotowy, ustalonego na podstawie zatwierdzonego przez uprawniony organ skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP SA. Wysokość premii a także warunki jej przyznania poszczególnym członkom Zarządu określa uchwałą Rada Nadzorcza. Świadczenia dodatkowe dla członków Zarządu mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków członka Zarządu, pokrycie kosztów podróży służbowych i reprezentacji w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu, prywatne ubezpieczenie medyczne, szkolenia mające na celu podnoszenie kwalifikacji.

Wynagrodzenia kluczowych menedżerów

W odniesieniu do kluczowych menedżerów Polityka Wynagrodzeń wskazuje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania kluczowych menedżerów jest Zarząd, który ustala wynagrodzenie w oparciu o obowiązujący w Spółce Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Regulamin premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych, Regulamin premiowania kadry menedżerskiej. Wynagrodzenie kluczowych menedżerów powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki przy czym poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia kluczowych menedżerów Spółka powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonego zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu

wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń kluczowych menedżerów należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia miesięczna,
- premia roczna,
- świadczenia dodatkowe.

Kluczowym menedżerom przysługuje premia miesięczna uzależniona od terminowego i jakościowego wykonywania zadań ustalonych zakresem czynności, przyznawana i wypłacana na zasadach szczegółowo określonych w Regulaminie premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Jednocześnie kluczowym menedżerom przysługuje premia roczna uzależniona od określonych przez Zarząd celów finansowych lub rzeczowych w ramach nadzorowanych obszarów, przyznawana i wypłacana na zasadach szczegółowo określonych w Regulaminie premiowania kadry menedżerskiej. Świadczenia dodatkowe dla kluczowych menedżerów mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków, pokrycie kosztów podróży służbowych i reprezentacji w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, prywatne ubezpieczenie medyczne, szkolenia mające na celu podnoszenie kwalifikacji. Oceny efektów pracy kluczowych menedżerów dokonuje Zarząd Spółki.

W Spółce nie zostały wyodrębnione świadczenia emerytalne, jak również świadczenia o podobnym charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających oraz nadzorujących. Ponadto spółka nie posiada organów administrujących, o których mowa w § 91 pkt 17a Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1. Opis ryzyka i zagrożeń

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 Jednostki Dominującej oraz Grupy Unibep, 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 Grupy. 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 Grupa.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KURSAMI WALUTOWYMI

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają 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 ramach generalnego wykonawstwa Eksport. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii przez Oddział Unihouse 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 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 niewywiązywania 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 obsłużenie przez Grupę zobowiązań kredytowych będzie powodem do roszczeń, które zwiększą jego zadłużenie oraz może to determinować postawienie innych zobowiązań Emitenta w stan wymagalności. Grupa 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 kredyty wielocelowe oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe. Grupa 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, renegotjować 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 wykorzystania

nie 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 Grupy nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. W celu ograniczenia 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 odpowiedzialnej płynności w Grupie, w lipcu 2016 r. UNIBEP SA wyemitował kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 30 mln zł. Obligacje te zostały wprowadzone na rynek obrotu alternatywnego BondSpot. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 87 mln zł (obecnie 67 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 (większościowe udziały w spółkach należą do UNIBEP SA lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT SA), Grupa udziela na jego realizację wewnętrznych 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, z kredytów bankowych lub emisji obligacji. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finan-

sową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za ograniczone.

RYZIKO POLITYCZNE RYNKÓW WSCHODNICH

W związku z sytuacją panującą na rynkach wschodnich, Grupa w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne rynków wschodnich. Dotychczasowa sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją stwarza realne ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów na rynku rosyjskim, przynajmniej w perspektywie kilku najbliższych lat.

W roku 2016 Grupa rozpoczęła realizację dwóch kontraktów na Białorusi. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac.

RYZIKO 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 szwedzkim. W obszarze zainteresowań jest też m.in. rynek ukraiński.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAKOŃCZENIEM KONTRAKTÓW NA RYNKU NIEMIECKIM

Grupa serwisuje na rynku niemieckim budynki, które są zakończone lub są w fazie rozliczania. W związku z tym należy liczyć się z potencjalnym ryzykiem wystąpienia niekorzystnych zdarzeń w okresie rękojmi i gwarancji.

RYZIKO 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 przemysłowym na południu Polski, 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 produk-

tów 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.

RYZIKO 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 Grupa 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 niższe niż oczekiwana zyskowość nowej działalności. Podejmowanie działań w ramach PPP wpisuje się jednak zasadniczo w strategię dywersyfikacji działalności i ostatecznie ograniczanie ryzyka. Działalność Grupy oparta na kilku filarach pozwala ograniczać przejściowe ryzyka i niższą efektywność w poszczególnych obszarach.

RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA ROZPOCZĘTYCH PROJEKTÓW ORAZ BRAKIEM MOŻLIWOŚCI REALIZACJI KONTRAKTU POMIMO PODPISANYCH UMÓW W ZWIĄZKU Z TRUDNOŚCIAMI, JAKIE PRZEŻYWAJĄ SEKTORY BUDOWLANY I DEWELPERSKI ORAZ ZAOSTRZONYMI WYMOGAMI ODNOŚNIE FINANSOWANIA PROJEKTÓW DEWELPERSKICH

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.

RYZIKO 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 Grupy. 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 Grupy.

Grupa 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 Grupy, jednakże nie można wykluczyć tego rodzaju zdarzeń. Celem zminimalizowania wskazanego powyżej ryzyka Grupa podejmuje stałą współpracę z lokalnymi doradcami z zakresu księgowości, podatków i kadr oraz z renomowanymi kancelariami prawnymi.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W SYSTEMIE PODATKOWYM, CELNYM I ADMINISTRACYJNYM ORAZ ZWIĄZANE Z INTERPRETACJĄ PRZEPISÓW PODATKOWYCH

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Grupy, 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 Grupy 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 Grupy 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 spółki Grupy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Grupy.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Grupa posiada i będzie posiadać zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Grupa narażona 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. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Grupy.

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 posiadała zawartą jedną transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013 r.

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 2016 nie mają istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie ok. 14,7% sumy bilansowej.

RYZIKO KONKURENCJI

Działalność Grupy UNIBEP narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy 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. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym około 70% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z PRAWA OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z przepisami regulującymi kwestie ochrony środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne prze-

kształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Grupa nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy 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. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO 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 zarządem 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 postępowania 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 Grupy.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU WARUNKÓW POGODOWYCH NA HARMONOGRAM INWESTYCYJNY 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 okre-

sie 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, Grupa 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 spółek Grupy.

RYZIKO 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 spółek Grupy, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa 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 umożliwia uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I ICH NIEUREGULOWANYM STANEM PRAWNYM

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki Grupy 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 Grupy 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 Grupy, 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 Grupy, w tym szczególnie na jej sytuację finansową lub wyniki. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez spółki Grupy zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącego wzrostu cen Grupa 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 Grupy. 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 nie będzie mogła w pełni zrekompensować 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 spółki Grupy, narażeni są w sposób istotny na negatywne skutki mające wpływ na perspektywę rozwoju, działalność operacyjną, osiągnięte wyniki

oraz sytuację finansową.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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 nie wykonywaniem przed wykonawców lub podwykonawców zobowiązań w tym zakresie i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności spółek Grupy jako inwestora.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa 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 spółki Grupy są zabezpieczone każdorazowo w umowach z podwykonawcami poprzez wprowadzane zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okre-

sie gwarancyjnym. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO 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 Grupy 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, spółki Grupy poddają stosowane wzorce umowne wnikliwej analizie pod kątem możliwości uznania postanowień w nich zawartych za niedozwolone klauzule umowne naruszające interesy konsumentów.

RYZIKO 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 Grupę usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzy-

staniu 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 Grupy na danych kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy.

RYZIKO 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 któregokolwiek 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIENYMI NA MAJĄTKU GRUPY UNIBEP

Spółki Grupy UNIBEP zaciągają 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 sploty zobowiązań. Grupa zwraca uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe w Grupie są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finansowej Grupa 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 w Grupie oraz ogólną utratę wartości aktywów.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa szczególną uwagę przywiązuje do racjonalnego zarządzania strukturą finansową, 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 Grupę Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZWIĘKSZENIEM UDZIAŁU W PORTFELU ZLECEŃ KONTRAKTÓW W SEKTORZE PUBLICZNYM

W ubiegłym roku Grupa podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesunięcie 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z POWSTAWANIEM SPRAW SPORNYCH

Grupa UNIBEP 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 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZATRUDNIANIEM PRACOWNIKÓW I UTRZYMANIEM PROFESJONALNEJ KADRY

Dążenie do świadczenia przez Grupę produktów i usług o wysokiej jakości wymaga zarządzania firmą przez profesjonalną kadrę oraz wykwalifikowanych pracowników. Pozycja i siła konkurencyjna Grupy 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 Grupa prowadzi odpowiednią politykę kadrową minimalizującą fluktuację kadr. Wystąpienie powyższego ryzyka mogłoby narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej.

RYZIKO AWARII SYSTEMÓW INFORMATYCZNYCH

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego w Grupie mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka

w całej Grupie wdrożono procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepowołanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIETYKONANIE LUB NIETERMINOWE WYKONANIE ZLECEŃ

Grupa, w związku z realizacją inwestycji w sektorze budowlanym narażona jest na kary za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń. Spółki Grupy 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), spółki Grupy żądają wyższej marży z realizowanego projektu, aby zrekomensować ponoszone ryzyko związane z inwestycją oraz zabezpieczyć się przed ewentualnymi karami umownymi.

RYZIKO ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI GWARANCJAMI

Na dzień bilansowy 31.12.2016r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 206,8 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek, z których spółki Grupy korzystają w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Uzyskane kontraktowe gwarancje ubezpieczeniowe potwierdzają konsekwentne działania Emitenta mające na celu po-

zyskanie 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. Zawarto ugodę, na podstawie której Inwestor zwrócił do Spółki kwotę na wartość 0,44 mln zł. Spółka ocenia ryzyko materializacji udzielonych gwarancji jako ograniczone.

RYZIKO 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 coraz bardziej widoczne w kolejnych latach. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wchodzenie na nowe rynki, takie jak rynek szwedzki.

8.2. Postępowania sądowe

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

Łączna wartość postępowań w grupie wiarygodności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 14.296 tys. zł i nie przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 14.006 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 32.140 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 31.777 tys. zł).

Postępowaniami o największych wartościach w ww. grupie są postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Jessheim Bolig og Naering AS (Inwestor) i Agathon

Borgen AS (Inwestor) opisane poniżej.

Agathon Borgen AS – w dniu 11 marca 2014 r. UNIBEP SA złożył pozew przeciwko Inwestorowi o zapłatę kwoty 4.086 tys. NOK. W maju 2014 r. Inwestor wniósł do sądu powództwo wzajemne o zapłatę 10.278 tys. NOK netto z tytułu zastępczego usuwania usterek po wstrzymaniu prac UNIBEP S.A. na placu budowy. Roszczenia te zostały przez Spółkę odrzucone na etapie jeszcze przed sądownym 18 sierpnia 2014 r. UNIBEP S.A. złożył odpowiedź na pozew Inwestora. Pisma procesowe zostały złożone.

W maju 2016 r. roszczenie UNIBEP SA zostało zwiększone o kwotę 3.600 tys. NOK. Agathon Borgen rozszerzył powództwo o kwotę 9.000 tys. NOK. Jest to następstwo złożenia przez wspólnotę mieszkańców Kjeller Gard pozwu p-ko Agathon Borgen na tą samą kwotę. Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W grudniu 2016 r. wspólnota mieszkaniowa podwoiła kwotę swojego roszczenia do 19.402 tys. NOK brutto. Zakres przedmiotowy roszczenia nie zmienił się,

zmienił się tylko sposób przeliczenia wartości poszczególnych wad. Z analizy służb serwisowych Unihouse i norweskiego prawnika wynika, że część roszczeń wspólnoty zawartych jest w kwocie poprzedniego roszczenia Inwestora wobec UNIBEP SA.

Termin rozprawy został wyznaczony na 6 tygodni i rozpocznie się pod koniec listopada 2017 r.

Jessheim Bolig og Naering AS - w dniach 29 lutego -18 marca 2016 r. odbyła się rozprawa przed sądem I instancji. W dniu 15 lipca 2016 r. sąd I instancji ogłosił wyrok w sprawie, niekorzystny dla UNIBEP SA. Sąd zasądził od UNIBEP SA na rzecz Jessheim Bolig og Naering AS 23.706 tys. NOK wraz z odsetkami i kosztami postępowania oraz zasądził od Jessheim Bolig og Naering AS na rzecz UNIBEP SA 7.930 tys. NOK wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny. UNIBEP SA złożył apelację od wyroku 15 września 2016 r. Uzasadnienie wyroku, w kontekście wysokości roszczeń, powagi stawianych UNIBEP SA zarzutów i skutków wyroku, jest bardzo lakoniczne, a tym samym argumentacja sądu nie daje się zweryfikować. Sąd uznał, że UNIBEP SA dopuścił się

nieprawidłowości przy realizacji wszystkich budynków w ramach dwóch projektów, jednakże nie przytoczył ani faktów, ani dowodów, na podstawie których dokonał takiej oceny. Uzasadnienie sądu dotyczące tych poważnych nieprawidłowości sprowadza się do kilku ogólnikowych zdań. Zgodnie z prawem norweskim uzasadnienie powinno wskazywać na konkretne fakty i zdarzenia, które w ocenie sądu przemawiają za uznaniem odpowiedzialności UNIBEP SA za skutki tych nieprawidłowości, a także wyjaśnienie związku przyczynowego między zaistnieniem tych faktów, a uznaniem odpowiedzialności UNIBEP SA.

Norweska Kancelaria Prawna reprezentująca UNIBEP SA przewiduje, że w sądzie drugiej instancji uda się uzyskać wynik korzystny dla UNIBEP SA. Rozprawa apelacyjna przez sądem norweskim została zaplanowana na 5 tygodni i rozpocznie się we wrześniu 2017 r.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w nocie nr 6.40 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2016.

8.3. Informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 19 lipca 2016r. podpisano umowę o przegląd i badanie sprawozdań finansowych z firmą PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok.1B. Umowa została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

Przedmiotem umowy jest:

- badanie jednostkowego sprawozdania finansowego UNIBEP SA na dzień 31.12.2016,
- badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP na dzień 31.12.2016,
- przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego UNIBEP SA na dzień 30.06.2016,
- przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP na dzień 30.06.2016.

Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 94.000 zł netto netto (w tym 58.000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 36.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów).

Poza umową z UNIBEP SA podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zawarł w roku 2016 umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 67.300 zł netto.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nie świadczył innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

8.4. Informacje nt. zatrudniania

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Pracownicy umysłowi

Pracownicy fizyczni

RAZEM

	stan na dzień 31.12.2016	stan na dzień 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	681	626
Pracownicy fizyczni	527	475
RAZEM	1208	1101

Więcej informacji na temat zatrudnienia przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju stano-

wącym odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2016 rok.

8.5. Informacje nt. środowiska naturalnego

W ramach prowadzonych prac budowlanych jak również w związku z realizacją projektów deweloperskich spółki z Grupy UNIBEP są obowiązane uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W związku z prowadzoną działalnością operacyjną w dotychczasowej działalności nie wystąpiły okoliczności skutkujące pojawieniem się po stronie spółek z Grupy UNIBEP istotnych zobowiązań oraz odszkodowań związanych z ochroną środowiska naturalnego.

Jednocześnie Grupa UNIBEP dąży do tego, aby być firmą przyjazną środowisku i działającą w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Grupa UNIBEP podjęła działania zmierzające do zapewnienia, że prowadzona działalność jest w zgodności z wymogami prawnymi w zakresie ochrony środowiska

oraz że podejmowane są działania przeciwdziałające zanieczyszczeniu powietrza i środowiska, jak również właściwie gospodaruje się zasobami środowiska. Przyjęta w 2015 roku „Deklaracja środowiskowa Grupy UNIBEP” wyznacza politykę i kierunki działania w powyższym obszarze.

Jesteśmy w trakcie certyfikacji ISO 14001: System Zarządzania Środowiskowego w obszarze Oddziału UNIHOUSE. Wydana została również nowa Polityka ZSZ – czyli zintegrowana o wszystkie systemy ISO już wdrożone w spółce UNIBEP.

Więcej na temat ochrony środowiska i prowadzonych działań przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju stanowiącym odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2016 rok.

8.6. Informacja nt. działalności charytatywnej i sponsoringowej

Grupa UNIBEP od lat skupia się nie tylko na pomnażaniu kapitału, ale także na popieraniu inicjatyw z regionu, z którego się wywodzi, czyli z Podlasia. Dla całej firmy ważna jest społeczna odpowiedzialność biznesu. Stąd wspieranie sportu, dofinansowanie działań kulturalnych, instytucji potrzebujących pomocy oraz pomoc młodym talentom w osiągnięciu sukcesu.

Więcej na temat działalności charytatywnej i sponsoringowej przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju stanowiącym odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2016 rok.

8.7. Informacja na temat Raportu Zrównoważonego Rozwoju

Spółka informuje, że Raport Zrównoważonego Rozwoju obejmujący informacje na temat danych pozafinansowych, w szczególności dotyczących polityki środowiskowej, kwestii kadrowych oraz związanych

z bezpieczeństwem w budownictwie, stanowi odrębny dokument przekazywany do publicznej wiadomości w ramach rocznego raportu okresowego za 2016 rok jako jego załącznik.

8.8. Wyróżnienia, nagrody

Nagrody „Buildera”

18 lutego 2016 r. roku w warszawskim Multikinie Złote

Tarasy odbyła się po raz 13. Gala Builder Awards, organizowana przez branżowy miesięcznik. Wśród wyróżnionych znaleźli się Unibep SA z Bielska Podlaskiego

– otrzymał tytuł Budowlana Firma Roku i Jan Mikotuszko, który otrzymał tytuł Złotego Herkulesa branży budowlanej. Osobowością Roku został Leszek Gołąbiewski, Prezes Zarządu Unibep SA.

Biurowiec i budynek mieszkalny z nagrodami „Budowa Roku”

Domaniewska Office Hub oraz Słodowiec City – te obiekty zrealizowane przez Unibep SA dostały nagrody I stopnia w konkursie „Budowa Roku 2015”. Nagrody zostały wręczone na specjalnej gali, która miała miejsce 24 maja 2016 r. w Warszawie.

Domaniewska Office Hub to siedmiokondygnacyjny budynek biurowy, o standardzie klasy A, z częścią usługową, z 390 miejscami w garażach podziemnych dwukondygnacyjnych oraz zapleczem technicznym i administracyjnym.

Słodowiec City to budynek wielorodzinny o 10 kondygnacjach nadziemnych, z usługami, handlem, częścią administracyjną i trzykondygnacyjnym garażem podziemnym. W sumie jest tam 777 mieszkań.

Wyróżnienie dla domów modułowych

Domy modułowe produkowane przez Unihouse Oddział UNIBEP SA otrzymały tytuł Eksportowy Produkt województwa podlaskiego. Gala wręczenia nagród miała miejsce 2 czerwca 2016 roku w Operze i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku.

UNIBEP wśród najlepszych pracodawców Polski Wschodniej

UNIBEP SA otrzymał tytuł Top Pracodawcy Polski Wschodniej. Nagroda została wręczona podczas III Wschodniego Kongresu Gospodarczego w Białymstoku, który odbył się we wrześniu 2016 r. w Białymstoku

Wśród największych i najlepszych na Podlasiu

Drugie miejsce w kategorii „Najlepszy pracodawca”, trzecie miejsce w kategorii „Największy przychód netto” oraz wyróżnienie specjalne w kategorii „Eksporter Roku” – takie nagrody otrzymał UNIBEP SA w czasie podsumowania 13. edycji rankingu Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw. To najważniejszy ranking gospodarczy woj. podlaskiego, od samego początku organizowany przez dziennik „Kurier Poranny”. Jego podsumowanie miało miejsce 18 listopada 2016 r. w Białymstoku.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdania finansowe UNIBEP SA (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2016 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Unibep oraz Grupy Unibep a niniejsze sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Emitenta oraz jego Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Unibep oraz Grupy UNIBEP za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2016 roku – PKF Consult Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badań, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone i przyjęte do publikacji przez Zarząd UNIBEP SA w dniu 14 marca 2017 roku.

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Marcin Piotr Drobek
Członek Zarządu

.....
Jan Piotrowski
Członek Zarządu



Kontakt:

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19
telefon: (48 85) 731 80 00 – recepcja, (48 85) 731 80 11 – sekretariat, (48 85) 730 70 64 – wybór tonowy nr. wew.
fax: (48 85) 730 68 68

www.unibep.pl