



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY

**RAPORT ZA I KWARTAŁ**

**2017 ROKU**

# SPIS TREŚCI

<b>1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU</b>	<b>4</b>
<b>2. WYBRANE DANE FINANSOWE</b>	<b>6</b>
2.1. Informacje wprowadzające	6
<b>3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH</b>	<b>8</b>
3.1. Zdarzenia w okresie I kwartału 2017	8
3.2. Zdarzenia po dniu bilansowym	12
<b>4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>13</b>
4.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	13
4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	15
<b>5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP</b>	<b>19</b>
5.1. Zmiany w strukturze Grupy	22
<b>6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH</b>	<b>23</b>
6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	23
6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	24
6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	25
6.4. Wyłączenia lub zadeklarowana dywidenda	25
<b>7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY</b>	<b>26</b>
7.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	26
7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	26
7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	27
7.4. Pozostałe informacje	27
<b>8. WYBRANE DANE FINANSOWE Z KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>28</b>
8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	28
8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	29
8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	30
8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32

ZYSK NETTO

**5 316**  
tys. PLN

+2%

**331 573**  
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2017

**7 319**  
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

**265 072**  
tys. PLN

+20%

PORTFEL ZAMÓWIEŃ DO REALIZACJI W 2017

**1 495 361**  
tys. PLN

+8%

**1 332**  
osób

ZATRUDNIENIE

**459 780**  
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW  
(31.03.2017 R.)

ŚRODKI PIENIĘŻNE

**85 109**  
tys. PLN

+54%

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I kwartał 2017 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 87 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 83

ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres I kwartału 2017 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

# 1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

Wydarzenia i wyniki pierwszego kwartału 2017 roku oraz rekordowy portfel zleceń w wysokości ok. 1,5 mld zł pozwalają z umiarkowanym optymizmem oczekiwać solidnych wyników Grupy Unibep za cały rok 2017. Po trzech pierwszych miesiącach 2017 osiągnęliśmy sprzedaż na poziomie ok. 265 mln zł (221 mln zł w roku 2016), a zysk netto wyniósł 5,3 mln zł (5,2 mln zł w roku 2016). Warto zwrócić uwagę przede wszystkim na uruchomienie projektów infrastrukturalnych w województwie podlaskim oraz otwarcie nowego rynku dla budynków modułowych – Szwecji. Niezmiennie pozostajemy liderem budownictwa mieszkaniowego na największym rynku w tym segmencie w Polsce – w Warszawie.

Blisko 5870 mieszkań – tyle mieszkań budujemy obecnie w stolicy. To historyczny wynik. Warto przypomnieć, że pod koniec kwietnia 2016 r. realizowaliśmy w Warszawie 4032 mieszkania. W I kwartale 2017 r. podpisaliśmy trzy umowy na wykonanie ponad 900 mieszkań, w tym dwie z czołowym deweloperem w Polsce – Dom Development.

Oddaliśmy do użytku budynek magazynowo-biurowy dla Rosti Poland. Pragniemy zaznaczyć swoją obecność w segmencie budownictwa przemysłowego – zbieramy doświadczenie, wzmocniliśmy się także kadrowo. Uważamy, że z punktu widzenia rozwoju Grupy Unibep ten segment rynku jest interesujący.

Prowadzimy już budowy na Białorusi – pracujemy zarówno w Grodnie, na budowie centrum handlowego, jak też w Mińsku, na budowie centrum tenisowo-medycznego. Po ponad półtorarocznych staraniach białoruscy inwestorzy otrzymali finansowanie z polskich banków, transakcje są ubezpieczone w KUKE, co zapewnia nam bezpieczne finansowanie. Niezależnie od powyższego uważamy, że możliwe jest prowadzenie inwestycji również na Ukrainie. Właśnie dlatego założyliśmy przedstawicielstwo w tym kraju i pracujemy nad pozyskaniem kontraktów w największych miastach Ukrainy. Pod koniec kwietnia 2017 r. uzyskaliśmy trzyletnią licencję na prowadzenie prac budowlanych na terenie naszego wschodniego sąsiada.

Szwecja to kolejny rynek, gdzie swoje budynki modułowe będzie budował Unihouse Oddział Unibep. W styczniu 2017 r. podpisaliśmy pierwszy nieduży projekt (12 mieszkań) w miejscowości Skene. Ale dużo ważniejszy i bardziej perspektywiczny jest udział Unihouse w ramowym projekcie dotyczącym budowy mieszkań komunalnych w gminie Botkyrka w Szwecji. Otwiera się możliwość naszego uczestnictwa w projekcie, gdzie trzeba będzie wybudować nawet 375 mieszkań. Istotne jest, że zebraliśmy doświadczenia przetargowe, by uczestniczyć w innych projektach samorządowych w Szwecji. Pragnę podkreślić, że solidnie pracujemy na najważniejszym rynku dla Unihouse – rynku norweskim. Zgodnie z planem realizujemy tam kolejne inwestycje. Wraz z lokalnym partnerem prowadzimy w Norwegii także drugi projekt deweloperski –



Energiparken w miejscowości Melhus.

Jak zwykle pierwszy kwartał każdego roku dla segmentu drogowo-mostowego – także z powodu warunków pogodowych – jest czasem przygotowań do efektywnej pracy w kolejnych miesiącach. Ważne, że w województwie podlaskim ruszyły przetargi na projekty infrastrukturalne. Pierwszy przetarg wygrał Oddział Drogowy Unibep SA i rozpoczął pracę na ważnej drodze wojewódzkiej Sokółka-Dąbrowa Białostocka. Drogowcy kontynuują także prace na drodze ekspresowej S8 i starają się – wraz z konsorcjantami – o budowę dróg ekspresowych w Polsce. Także nasza spółka budująca obiekty inżynierskie w obrębie dróg, Budrex-Kobi, realizuje zleczone prace, głównie jako podwykonawca, i pracuje nad powiększeniem portfela zleceń.

Unidevelopment SA, spółka deweloperska Unibep SA, realizuje sprzedaż mieszkań powyżej planów. Dotyczy to projektów Dom Awangarda i II etap Osiedla 360° (Warszawa) i Zielony Sołacz (Poznań).

W pierwszym kwartale 2017 r. Unidevelopment SA podpisał z CPD SA porozumienie o realizacji kolejnych dwóch etapów inwestycji na warszawskim Ursusie, gdzie zostanie zbudowanych prawie 400 mieszkań. Warto przypomnieć, że wraz z tym inwestorem zrealizowaliśmy i oddaliśmy do użytku dwa etapy dobrze przyjętej przez klientów inwestycji, jaką jest osiedle Ursa Smart City w Warszawie.

Nasz deweloper pracuje nad pozyskaniem kolejnych

projektów do banku ziemi w Warszawie i Poznaniu, które będziemy mogli realizować w niezbyt odległej perspektywie czasowej.

Realizujemy szeroki proces kształcenia naszej kadry w obszarze kompetencji inżynierskich, jak też kompetencji tzw. miękkich. Mając na uwadze rozwój spółki uczestniczymy w kilku projektach, które pozwalają nam na dotarcie do najlepszych i najbardziej ambitnych młodych inżynierów.

Chcę podkreślić, że codziennie z wielką uwagą monitorujemy koszty bieżącej działalności spółki, gdyż stabilność finansowa firmy jest jednym z naszych podstawowych celów operacyjnych.

Nasz portfel zleceń wygląda solidnie – na rok 2017 wynosi on ok. 1,5 mld zł, zaś na kolejne lata ok. 1,3 mld zł.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za I kwartał 2017 r.

**Leszek Gołębiewski**  
Prezes Zarządu Unibep SA

## 2. WYBRANE DANE FINANSOWE

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I kw. 2017	I kw. 2016	I kw. 2017	I kw. 2016
Przychody netto ze sprzedaży	265 072	221 440	61 801	50 837
EBITDA	7 319	9 960	1 706	2 287
EBIT	4 947	7 914	1 153	1 817
Zysk netto	5 316	5 228	1 239	1 200

### WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Aktywa trwałe	215 836	224 399	233 365	51 148	50 723	54 673
Aktywa obrotowe	789 507	845 216	510 131	187 096	191 053	119 513
Aktywa/Pasywa	1 005 343	1 069 615	743 495	238 244	241 776	174 186
Kapitał własny	244 820	235 888	223 971	58 017	53 320	52 472
Kapitał obcy	760 524	833 727	519 524	180 227	188 456	121 714
Środki pieniężne na koniec okresu	89 426	150 055	55 555	21 192	33 918	13 015

## WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I kw. 2017	I kw. 2016	I kw. 2017	I kw. 2016
Przepływy z działalności operacyjnej	-23 281	-65 832	-5 428	-15 113
Przepływy z działalności inwestycyjnej	3 499	-1 611	816	-370
Przepływy z działalności finansowej	-41 031	-3 843	-9 566	-882
Przepływy pieniężne netto ogółem	-60 813	-71 287	-14 179	-16 366

## Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2891 PLN dla I kw. 2017 oraz 1 EUR = 4,3559 PLN dla I kw. 2016.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2198 PLN na dzień 31 marca 2017r., 1 EUR = 4,4240 PLN na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 1 EUR = 4,2684 PLN na dzień 31 marca 2016r.

## WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I kw. 2017	I kw. 2016	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	1,87%	3,57%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	2,01%	2,36%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	2,21%	2,37%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,78%	3,64%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,76	0,70	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,34	1,24	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,15	0,14	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

# 3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

## 3.1. Zdarzenia w okresie I kwartału 2017

### 1) Podpisanie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto.

W dniu 16 stycznia 2017r. został podpisany aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu, zawartej w dniu 28 września 2016 r. („Umowa”), o której UNIDEVELOPMENT SA (spółka zależna) informował w raporcie bieżącym nr 6/2016.

Przedmiotowy aneks do Umowy dotyczy wydłuże-

nia 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.

### 2) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Sandbakk tuneel” 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. „Sandbakktnet” w miejscowości Heimdal w Norwegii. Zamawiającym jest Sandbakkvegen Utbyggingselskap AS, z siedzibą w Ranheim w Norwegii.

Wartość umowy wynosi ok. 48,8 mln NOK netto, co stanowi równoważność 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)

### 3) Nabycie akcji własnych przez UNIBEP SA.

W dniu 7 lutego 2017 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.

### 4) 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 KUKA 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)

### 5) 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 równoważność ok. 65,6 mln zł. (RB 7/2017)

### 6) 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 2017r. Produkcja modułów oraz prace budowlane rozpoczną 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)

### 7) Przedłużenie umów o kredyt w rachunkach bieżących oraz o linie gwarancyjne.

W dniu 10 lutego 2017 UNIBEP SA przedłużył umowę o limit w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z mBnak S.A. o łącznej wartości 40 mln zł.

W dniu 27 lutego 2017 UNIBEP SA przedłużył umowę wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym oraz linia gwarancyjna) z BGŻ BNP Paribas SA o łącznej wartości 30 mln zł.

### 8) Aneks do budowy dotyczącej galerii handlowej w Grodnie.

10 lutego 2017 r. Unibep SA zawarł aneks do umowy z Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś (o zawarciu umowy informowaliśmy w raportach bieżących nr 16/2015 oraz nr 39/2015, zaś o umowie kredytowej pisaliśmy w raporcie bieżącym nr 46/2016), na mocy którego w szczególności:

- zmianie uległ zakres prac objętych Umową w tym w szczególności anulowany został zakres prac zleconych na mocy aneksu, o zawarciu którego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2015, przy czym łączne wynagrodzenie netto z tytułu realizacji Umowy pozostało na dotychczasowym poziomie,
- zmianie uległy okoliczności wejścia Umowy w życie (wejście Umowy w życie z dniem 15 lutego 2017r.). Tym samym kwestia spełnienia warunków technicznych Kredytu, o których mowa w raporcie bieżącym nr 46/2016 nie miała wpływu na wejście Umowy w życie,
- termin zakończenia prac objętych umową został określony na koniec sierpnia 2018 r. (RB 12/2017)

### 9) 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 obejściami 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 2018r. (RB 13/2017)

### 10) 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 S.A. 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 S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i spółka zależną, tj. UNIDEVELOPMENT S.A. 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 2017r. spełniony został pierwszy waru-







nek wejścia w życie w/w umowy inwestycyjnej, polegający na uzgodnieniu (zaakceptowaniu) przez strony wszystkich załączników do Umowy. (RB 17/2017)

### **11) Zawarcie umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych na rynku szwedzkim.**

W dniu 2 marca 2017r. 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 przydział 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 2020r. (RB 18/2017)

### **12) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Branickiego w Warszawie.**

W dniu 7 marca 2017r. 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 2017r., a zakończenia na IIIQ 2018 r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji ma charakter ryczałtowy i wynosi 22,3 mln zł netto. (RB 19/2017)

### **13) Wykup obligacji serii A przez Unidevelopment SA.**

W dniu 7 marca 2017r. Spółka Unidevelopment S.A. 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 S.A. dokonał wyrejestrowania wykupionych papierów wartościowych z kont uczestników.

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

### **14) Zmiana zaangażowania w Monday Development S.A oraz decyzja o wycofaniu akcji tego podmiotu z ASO NewConnect.**

W marcu oraz kwietniu 2017 roku miały miejsce zmiany zaangażowania spółki zależnej Unidevelopment SA w spółce Monday Development. Aktualnie Emitent poprzez spółkę zależną Unidevelopment posiada łącznie 100% akcji/głosów w Monday Development. W dniu 28 kwietnia 2017r. ZWZ Monday Development podjęło decyzję o sprawie zniesienia dematerializacji akcji tej spółki i wycofania ich z obrotu w alternatywnym systemie obrotu NewConnect.

### **15) Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji mieszkaniowych w Warszawie.**

W dniu 29 marca 2017 r. UNIBEP S.A. podpisał z Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowych.

Pierwsza z umów dotyczy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Cybernetyki w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustalony został na IQ 2017r. Zakończenie etapu I i etapu II nastąpi w IIIQ 2018r., zaś etapu III w IIQ 2019r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji wszystkich etapów tej Inwestycji wyniesie ok. 120,7 mln zł netto.

Druga z umów dotyczy realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Jana Pohoskiego w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji tej Inwestycji ustalony został na IIQ 2017 r., a zakończenia na IVQ 2018r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji przedmiotu umowy wyniesie ok. 45,5 mln zł netto. (RB 20/2017)



## 3.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność oraz sytuację Grupy Kapitałowej Unibep.

## 4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2017 (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	233 417	15 828	9 378	27 150	-20 701	265 072
sprzedaż zewnętrzna	212 806	15 737	9 378	27 150		265 072
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 610	91	0	0	-20 701	0
Koszty sprzedaży	216 349	16 990	8 978	24 900	-19 920	247 296
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 068</b>	<b>-1 162</b>	<b>401</b>	<b>2 250</b>	<b>-781</b>	<b>17 776</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,31%	-7,34%	4,27%	8,29%	3,77%	6,71%
Koszty sprzedaży						2 565
Koszty zarządu						10 032
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-233
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>4 947</b>
Przychody finansowe						3 463
w tym: przychody odsetkowe	11	2	48	146		207
instrumenty pochodne	1 992			126		2 125
Koszty finansowe						6 695
w tym: koszty odsetkowe	690	190	392	11		1 283
instrumenty pochodne	1 622			554		2 176
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						2 965
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>4 679</b>
Podatek dochodowy						-637
<b>Zysk netto</b>						<b>5 316</b>

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik minus 51 tys. zł, w tym plus 377 tys. zł dotyczy

działalności budowlanej kubaturowej, zaś minus 428 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2016 (W TYS. PLN)

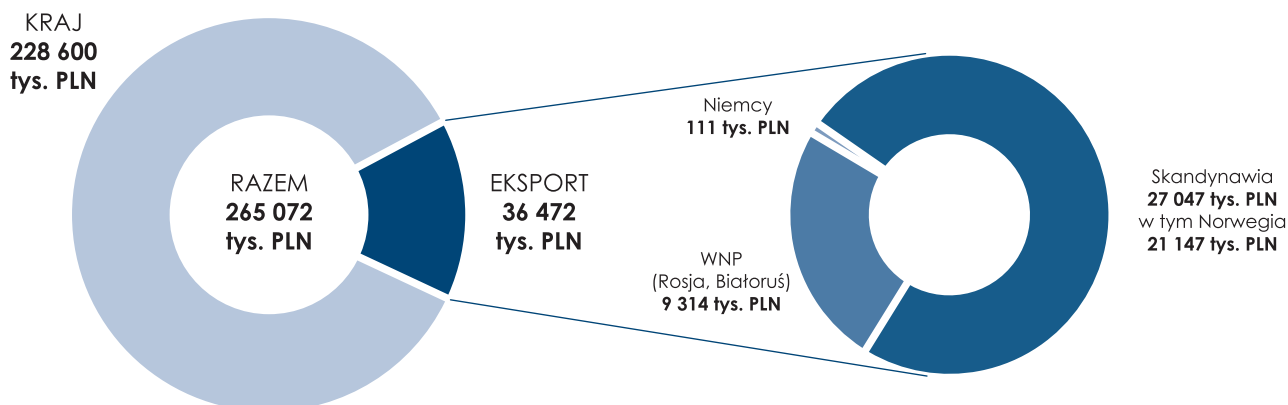
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	163 928	10 053	33 219	28 744	-14 504	221 440
sprzedaż zewnętrzna	149 424	10 053	33 219	28 744		221 440
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14 504	0	0	0	-14 504	0
Koszty sprzedaży	154 716	11 712	26 355	29 443	-15 141	207 085
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 212</b>	<b>-1 659</b>	<b>6 864</b>	<b>-699</b>	<b>637</b>	<b>14 354</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,62%	-16,51%	20,66%	-2,43%	-4,39%	6,48%
Koszty sprzedaży						1 757
Koszty zarządu						8 056
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				2 925 *		3 372
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>7 914</b>
Przychody finansowe						2 679
w tym: przychody odsetkowe	101	0,5	19	0,1		121
instrumenty pochodne	1 313			588		1 901
Koszty finansowe						3 595
w tym: koszty odsetkowe	34	60	829	12		936
instrumenty pochodne	1 596			106		1 702
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						382
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>7 380</b>
Podatek dochodowy						2 152
<b>Zysk netto</b>						<b>5 228</b>

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 199 tys. zł, w tym minus 283 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś 482 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.

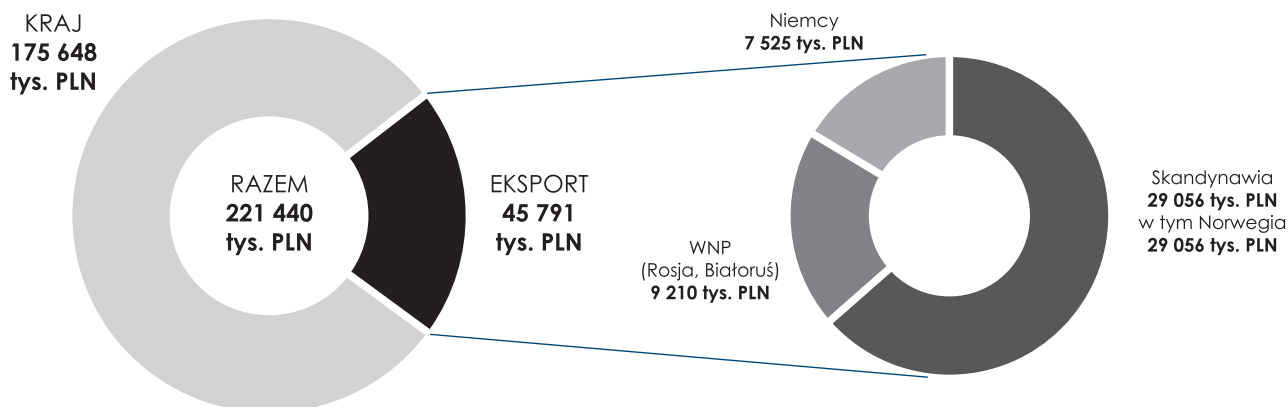
## INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

### Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.03.2017 r.)





## Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.03.2016 r.)



## Aktywa trwałe w tys. PLN

	stan na dzień 31.03.2017	stan na dzień 31.12.2016
<b>KRAJ</b>	<b>67 533</b>	<b>67 498</b>
<b>EKSPORT, w tym:</b>	<b>33 083</b>	<b>32 355</b>
Skandynawia	32 797	32 067
w tym: Norwegia	32 797	32 067
WNP (Rosja, Białoruś)	252	251
Niemcy	34	38
<b>RAZEM</b>	<b>100 615</b>	<b>99 853</b>

## 4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

### CZYNNIKI I ZDARZENIA ZWŁASZCZA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Wyniki finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2017 roku są spójne z oczekiwaniami Zarządu patrząc przez pryzmat zamierzeń całego roku 2017 i celów stawianych wszystkim naszym biznesom. Istotnie, bo ok. 20% wzrosła sprzedaż przy nieznacznym wzroście zysku netto. Nieznacznie słabsze wskaźniki rentowności, nieco lepsze wskaźniki płynności – zamierzenia roczne niezmiennie realne do osiągnięcia.

Wyższa sprzedaż względem roku 2016 to w głównej mierze wzrost aktywności na rynku krajowym w ramach budownictwa kubaturowego. Liczba realizowanych kontraktów rośnie i pojawiają się tematy z budownictwa pozamieszaniowego.

W ramach eksportu usług budowlanych sprzedaż dla budownictwa kubaturowego nie różni się istotnie względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Większe efekty spodziewane są w kolejnych kwartałach po pełnym uruchomieniu kontraktów białoruskich.

Wraz ze wzrostem sprzedaży w segmencie kubaturowym, wciąż na wysokim poziomie utrzymywana jest

efektywność tego biznesu. Jest ona nawet wyższa niż po pierwszym kwartale roku 2016. Dobry wynik segmentu kubaturowego jak i całej Grupy to ponownie w głównej mierze zasługa krajowego segmentu budowlanego. Portfel kontraktów realizowanych na tym rynku jest stabilny, budżety są bezpieczne i pod kontrolą. Marża z działalności w kraju (GW Kraj) względem roku ubiegłego w dalszym ciągu utrzymuje stabilny poziom z tendencją rosnącą.

Wyższą niż przed rokiem sprzedaż, a także wyższą efektywność prezentuje segment drogowo-mostowy. Aktywne prace przy budowie drogi S8 oraz nowe kontrakty istotnie zintensyfikują sprzedaż w kolejnych kwartałach.

Istotny wpływ, głównie na poziom wykazanego zysku ze sprzedaży, miał segment działalności deweloperskiej. Dużo niższa sprzedaż i niższa rentowność to efekt rozkładu sprzedaży, jaki przypadł na bieżący okres. W perspektywie rocznej istotna zmiana w sprzedaży i wynikach spodziewana jest w okresie czwartego kwartału. Wiąże się to m. in. z faktem, że jeszcze w roku 2016 rozpoczęte zostały dwie kolejne inwestycje w Warszawie, tj. II etap osiedla 360° (przy ul. Kapełanów) oraz projekt Dom Awangarda (przy ul. Szczęśliwickiej) oraz Osiedle Drzymały w Poznaniu.

W ramach Grupy podejmowana są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Na rynku warszawskim w dzielnicy Ursus spółka Smart City Sp. z o.o. Sp. k. realizuje taki projekt. Spółka zależna od UNIBEP tj. UNIDEVELOPMENT SA w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp. k. posiada 50% udziałów. Realizacja z sukcesem tego tematu przedstawia efekt w postaci ok. 2.935 tys. zł – wykazane w działalności finansowej jako udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

Segment budownictwa modułowego utrzymuje sprzedaż na poziomie zbliżonych do pierwszego kwartału 2016. Zysk brutto ze sprzedaży i jej rentowność jest na poziomie istotnie wyższym niż przed rokiem. Jednak analizując zdarzenia z roku 2016 można stwierdzić, że poziom i wskaźniki r/r zostały utrzymane. Zysk brutto ze sprzedaży dla segmentu w okresie pierwszego kwartału roku 2016 należy rozpatrywać z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej oraz zrealizowanymi forwardami (działalność finansową). W pierwszym kwartale 2016 zakończyło się postępowanie sądowe kontraktu norweskiego. W wyniku zamknięcia jednej ze spraw spornych (prawomocny wyrok sądu norweskiego) dokonano korekty sprzedaży faktury z lat ubiegłych i jednocześnie rozwiązano odpis aktualizujący na powyższe należności. Całość operacji finansowych jest niemalże neutralna dla wyniku na poziomie operacyjnym, ale spowodowała obniżenie zyskowności na sprzedaży o kwotę 2.972 tys. zł, a powiększenie pozostałych przychodów operacyjnych. Uwzględnienie transakcji na forwardach związanych wprost z działalnością segmentu dodatkowo pogarsza wynik w roku 2017 o 428 tys. zł, zaś poprawia w 2016 o kwotę 482 tys. zł.

Uzyskane wyniki wskazują także stabilność kosztów zarządzania Grupą. Systemowość w podejściu do ich planowania i kontroli sprawia ich przewidywalność. Udział kosztów zarządu w sprzedaży, tak jak po pierwszym kwartale 2016, przekroczył poziom 3%. Cel roczny utrzymania wskaźnika poniżej wartości 3% wciąż pozostaje realny pomimo wzrostu wartościowego kosztów zarządu. Wzrost wiąże się z rozwojem struktur, głównie tzw. back office zaangażowanego w obsługę i rozwój nowych rynków i rozwój całej organizacji.

Pogorszeniu względem roku 2016 uległo saldo z działalności finansowej. Znaczącą pozycję stanowią tu niezrealizowane różnice kursowe związane z wyceną zobowiązań i należności.

Na wynik pierwszego kwartału wpłynęło również możliwość rozliczenia straty podatkowej spółki zależnej i jej aktywowanie w podatku odroczonym. W I kwartale 2017 spółka Unidevelopment SA utworzyła aktywo z tytułu podatku odroczonego w związku z rozpoznaniem możliwości rozliczenia straty podatkowej powstałej na skutek ujęcia strat podatkowych w spółkach komandytowych w wysokości przypadającej Unidevelopment SA jako komandytariuszowi. Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego spółka dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu

najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych Unidevelopment SA i Grupy Unidevelopment.

Obok efektywności bardzo ważnym czynnikiem w działalności Grupy jest bezpieczeństwo finansowe. Grupa dba o to, aby utrzymywać stabilny poziom środków pieniężnych. Działania w każdym z biznesów na równi z efektywnością traktują zaangażowanie w ściąganie należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych. Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

## CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

### Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrożona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywą 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),
- wahania cen materiałów budowlanych, w szczególności stali,
- wzrost płac minimalnych oraz minimalnej stawki godzinowej dla osób zatrudnionych na podstawie umowy zlecenia lub umowy o świadczenie usług, w tym samozatrudnionych,
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne 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,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- 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 pa-



- kietu 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).

Prognozę wskaźników makroekonomicznych dla Polski opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

## ROCZNE I KWARTALNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE IBnGR

		2016		2017				2016	2017	2018
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% k/k	0,2	0,4	0,9	1,1	1,0	0,8			
PKB	% r/r	2,5	2,7	2,8	3,0	3,1	3,2	2,8	3,0	3,2
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	3,6	2,5	3,5	4,3	4,8	4,5	3,5	4,3	4,5
w budownictwie	% r/r	-16,5	-9,3	3,0	5,5	7,4	9,1	-11,9	6,8	7,7
w usługach rynkowych	% r/r	5,4	4,2	3,5	3,6	3,0	2,9	4,7	3,2	3,4
Popyt krajowy	% r/r	2,9	2,5	3,2	3,3	3,2	2,9	2,8	3,1	3,3
Spżycie ogółem	% r/r	4,1	3,5	3,5	3,4	3,4	3,1	3,6	3,4	3,5
w tym: indywidualne	% r/r	3,9	3,9	3,6	3,4	3,1	3,0	3,6	3,3	3,4
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	-7,7	-5,7	1,5	4,2	4,7	3,4	-5,5	3,6	7,1
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	2,5	1,5	3,5	3,2	4,6	4,4	3,2	3,9	4,2
budownictwa	% r/r	-19,2	-11,3	1,5	4,2	7,8	9,9	-14,1	5,0	7,0
Inflacja (CPI; średnia)	%	-0,8	0,2	1,0	1,2	1,1	1,7	-0,6	1,3	2,2
Inflacja (CPI; k.o.)	%	-0,5	0,8	1,1	1,3	1,3	2,0	0,8	2,0	2,5
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	9,4	9,6	9,2	8,6	8,4	8,2	9,6	8,2	8,0
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	4,9	4,5	4,8	4,8	5,0	5,0	4,7	4,9	4,8
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	2,6	2,0	2,0	1,8	1,2	1,0	2,3	1,5	1,3
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	8,3	8,3	8,5	8,0	8,0	8,3	8,3	8,3	8,6
Eksport (GUS/RN)	%	6,8	10,8	8,7	8,9	9,2	8,8	9,0	8,9	9,4
Import (GUS/RN)	%	7,8	9,3	9,5	9,6	9,4	8,8	8,9	9,3	9,8
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-0,5	-0,4	-0,4	-0,8	-0,9	-1,1	-0,4	-1,1	-1,5
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,9	4,1	4,0	4,0	4,1	4,1	3,9	4,1	4,0
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,3	4,4	4,3	4,3	4,2	4,1	4,4	4,2	4,0

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

Źródło: Stan i prognoza koniunktury gospodarczej. IBnGR, luty 2017.

### 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.

## RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z zakończeniem kontraktów na rynku niemieckim.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z regulacji i uwarunkowań na rynkach zagranicznych.
- Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym, celnym i administracyjnym oraz związane z interpretacją przepisów podatkowych.
- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko konkurencji.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Opis poszczególnych czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2016 roku.

## SEZONOWOŚĆ

W pierwszym kwartale 2017 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowo-mostowego. W pierwszym kwartale br. działalność w przedmiotowym obszarze była ograniczona. Cykliczność w szczególności występuje przy realizacji dużych kontraktów (drogi ekspresowe), gdzie spółka jako podwykonawca prowadziła prace w ramach robót nawierzchniowych.

Segment budownictwa modułowego również jest wrażliwy na warunki atmosferyczne. Brak przygotowania przez Zamawiającego fundamentów (stan zero) przed okresem zimowym wpływa na harmonogram realizacji inwestycji. Zjawisko powyższe zawsze jest analizowane zarówno przez kadrę spółki jak i Inwestora.

## STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

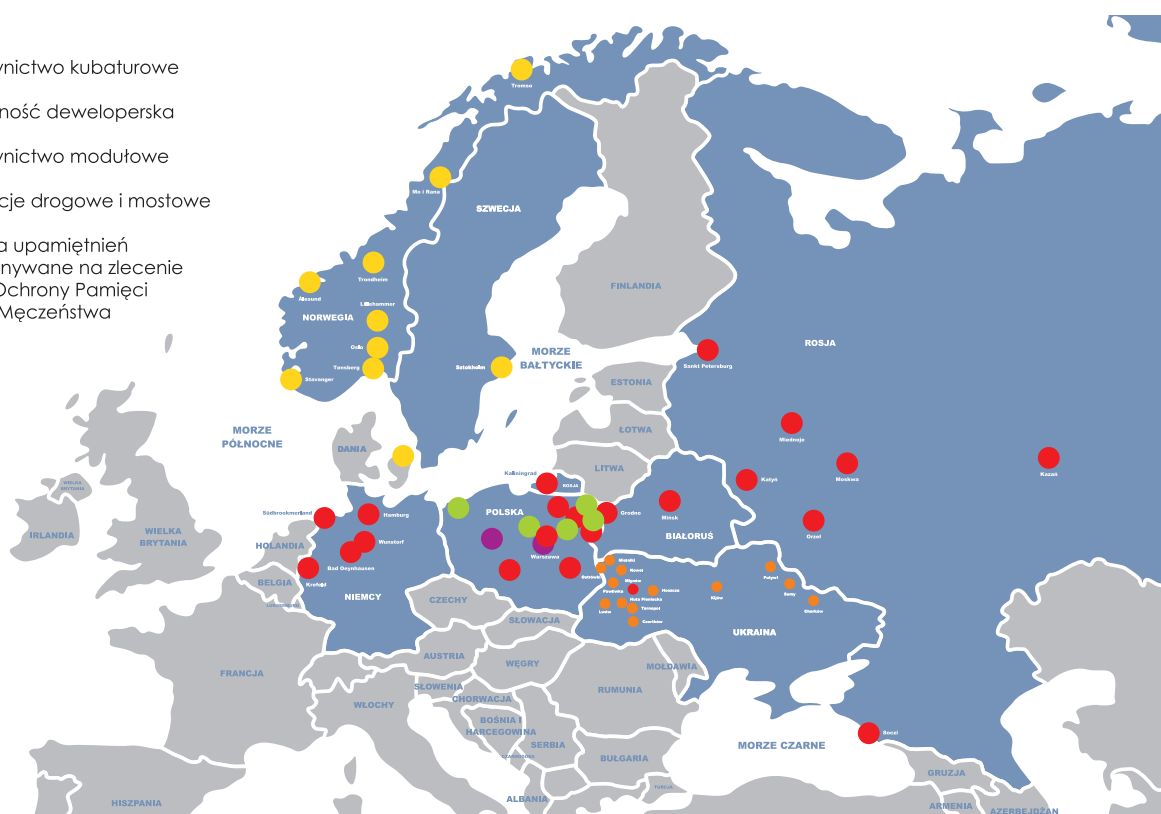
Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2017.

# 5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

## OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

### Legenda:

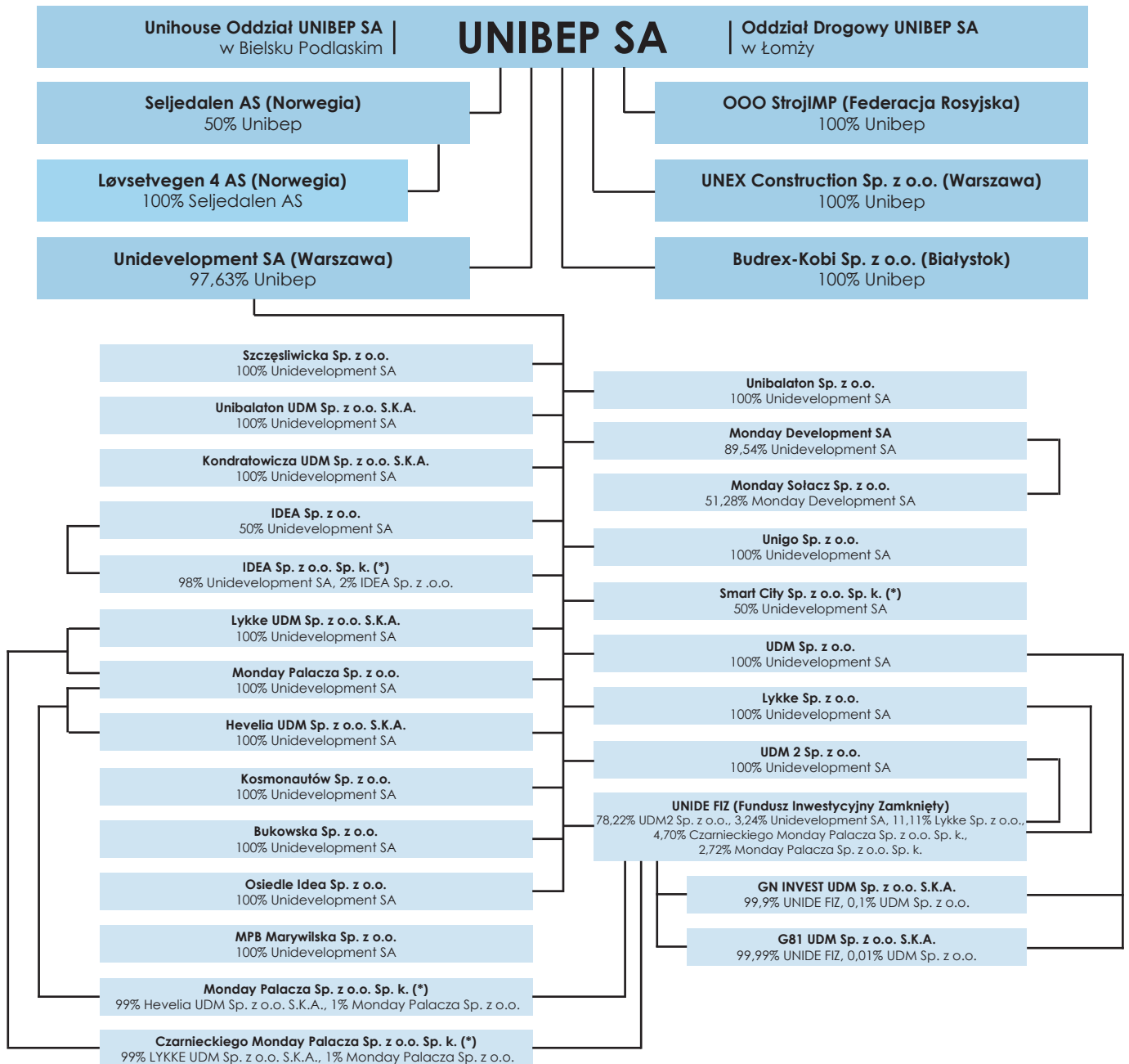
- budownictwo kubaturowe
- działalność deweloperska
- budownictwo modułowe
- realizacje drogowe i mostowe
- miejsca upamiętnień – wykonywane na zlecenie Rady Ochrony Pamięci Walk i Męczeństwa



Na dzień 31 marca 2017r. Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP SA tj. OOO StrojIMP, UNEX Construction 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 KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.03.2017 R.)



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

\* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej

Poniżej zamieszczono informację o spółkach wchodzących w skład Grupy na dzień 31.03.2017 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
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 tuneli	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%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	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 S.A.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	87,42%	87,42%
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	44,83%	44,83%

(\*) udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

(\*\*) udział w zyskach/stratach Spółki

(\*\*\*) w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

## 5.1. Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie od dnia 01.01.2017 r.:

Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy UNIDEVELOPMENT w pierwszym kwartale 2017 roku wynikają m.in. 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.

Ponadto w związku z transakcjami jakie miały miejsce w miesiącu marcu 2017 roku na akcjach spółki Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu zmienił się udział Unidevelopment SA w ogólnej liczbie głosów w spółce. Po dokonaniu transakcji Unidevelopment SA posiadał 9.659.670 akcji Spółki, stanowiących 89,5369% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 9.659.670 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dających 89,5369% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, a łącznie z podmiotem zależnym – Monday Development SA 90,0003% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dzięki 50.000 akcji własnych Spółki dających 0,4635% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

### Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

W dniu 26 kwietnia 2017 r. Unidevelopment SA poinformował Zarząd Monday Development SA, że w związku z nabyciem w wyniku przymusowego wykupu 1.078.815 akcji Monday Development SA (Spółka), stanowiących 9,9997% kapitału zakładowego Spółki i ogólnej liczby głosów, osiągnął 99,5365% udziału w ogólnej liczbie głosów, a łącznie z podmiotem zależnym – Monday Development SA 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dzięki 50.000 akcji własnych Spółki dających 0,4635% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

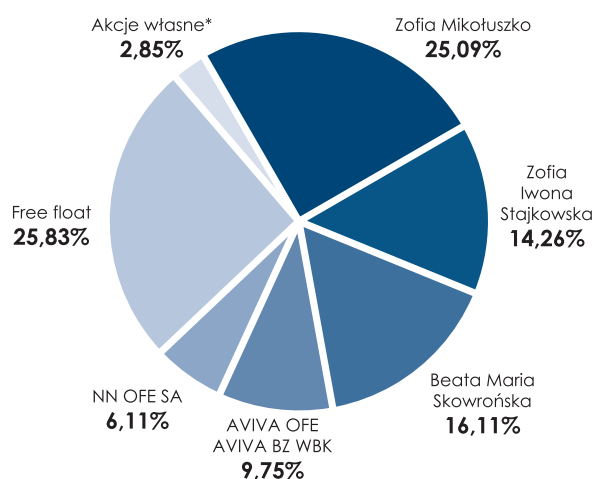
Dodatkowe informacje o strukturze Grupy UNIBEP zawarte są w punktach 1.1.4 i 1.1.5 Kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 31-03-2017.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 31-03-2017 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

# 6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

## 6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

### SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 MARCA 2017 R. ORAZ DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego (III Q 2016 r.) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Pani Beata Maria Skowrońska zbyła 142 000 akcji Unibep SA.

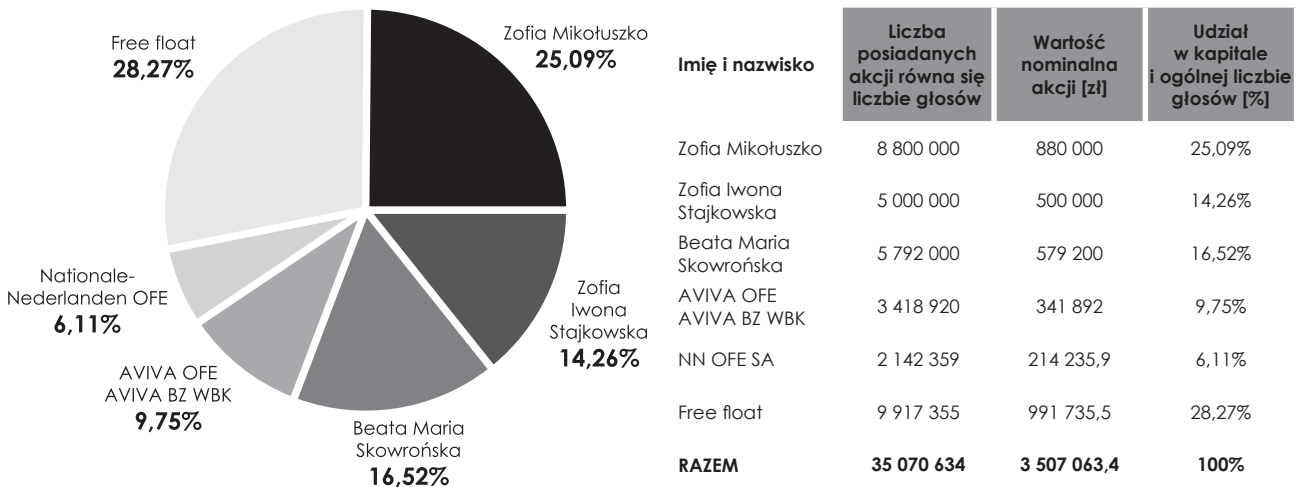
\* Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

#### Imię i nazwisko

Zofia Mikołuszko
Zofia Iwona Stajkowska
Beata Maria Skowrońska
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK
NN OFE SA
Free Float
Akcje własne*
<b>RAZEM</b>

Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
8 800 000	880 000,00	25,09%
5 000 000	500 000,00	14,26%
5 650 000	565 000,00	16,11%
3 418 920	341 892,00	9,75%
2 142 359	214 235,90	6,11%
9 059 355	905 935,50	25,83%
1 000 000	100 000,00	2,85%
<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100%</b>



**AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI (STAN WEDŁUG WIEDZY UNIBEP SA NA DZIEŃ 9.11.2016 R.)**


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

**STAN NA DZIEŃ 31 MARCA 2017 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU**

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	700 000	70 000	---
Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
<b>RADA NADZORCZA</b>				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 650 000	565 000,00	16,11 %
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	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego (III Q 2016 r.) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Pani Beata Maria Skowrońska zbyła 142 000 akcji Unibep SA, zaś Leszek Marek Gołąbicki zbył 20 470 akcji Unibep SA.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

**WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (STAN NA DZIEŃ 9.11.2016 R.)**

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
<b>ZARZĄD</b>				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	72 047	---
Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610	---



Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
<b>RADA NADZORCZA</b>				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 792 000	579 200	16,52%
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	---

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

W dniu 7 lutego 2017r., 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 S.A. z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego, UNIBEP S.A. 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.

## 6.4. Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidenda

W dniu 30 marca 2017 roku Zarząd UNIBEP SA podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu UNIBEP SA wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2016.

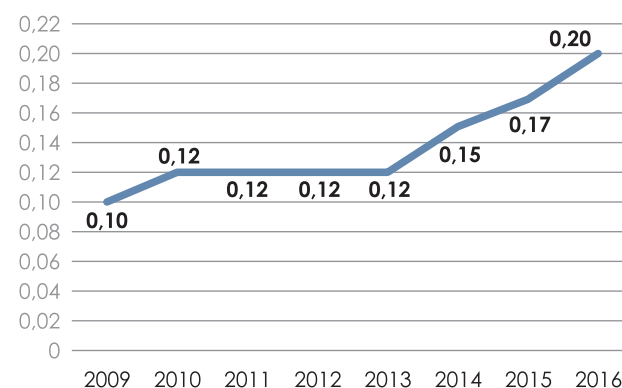
Zarząd zawnioskował, aby część zysku netto Emitenta za rok 2016 w kwocie 6 814 126,80 zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję, przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom, zaś część zysku netto za rok 2016 w kwocie 13 936 033,39 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta.

Jako dzień dywidendy Zarząd zaproponował ustalić 22.06.2017 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy proponuje ustalić 07.07.2017 r.

Wniosek Zarządu w przedmiotowym zakresie został w dniu 30 marca 2017 roku pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Emitenta. (RB 21/2017 z 30.03.2017).

Decyzję o powyższym podjęmie ZWZ UNIBEP SA.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ



# 7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

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

W ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądową, które w łącznej liczbie kilkudziesięciu spraw stanowią wartość ponad 10% kapitałów własnych UNIBEP

SA Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarty jest w punkcie 2.6 należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 31-03-2017.

## 7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

Dodatkowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 2.5 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2017 do 31-03-2017.

## 7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP SA. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.6 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 31-03-2017.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W I kwartale 2017r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość przekracza wartość 10% kapitałów własnych. Jednocześnie w okresie sprawozdawczym udzielone

zostały istotne gwarancje:

- W związku z realizacją kontraktu Energieparken w Norwegii Unibep SA wystawił gwarancje należytego wykonania kontraktu oraz zwrotu zaliczki na łączną kwotę 44.162.300 NOK.
- Gwarancja należytego wykonania w kwocie 15.360.800 NOK udzielona została do dnia 31 stycznia 2018r. Dwóch Gwarancji zwrotu zaliczki, obu w kwotach 14.400.750 NOK udzielono do dnia 31 maja 2017r. 31 sierpnia 2017r.
- W związku z realizacją kontraktu na budowę budynku wielorodzinnego w Warszawie, Unibep SA wystawił gwarancje należytego wykonania kontraktu na kwotę 12.250.000 PLN. Gwarancja udzielona została do dnia 23 maja 2018r.

## 7.4. Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w kwartalnych skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2017 do 31-03-2017 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA karę oraz grzywnę w łącznej wysokości 5,6 mln NOK. Zgodnie z opinią norweskiego prawnika kara jest wygórowana, znacznie odbiegająca od kar nałożonych na inne podmioty za podobne naruszenia. Ponadto spółka stoi na stanowisku, że zarzuty są niezasadne i rozważa wystąpienie na drogę postępowania sądowego w celu obrony przed zarzutami. Spółce przysługuje prawo do wystąpienia na drogę sądową w ciągu 45 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

24 kwietnia 2017 roku Unibep SA otrzymał trzyletnią licencję na budowanie na Ukrainie. Uzyskanie budowlanej licencji jest obowiązkowe dla osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność budowlaną i zarejestrowanych zgodnie z prawem na terenie Ukrainy i jest niezbędne do prowadzenia dużych inwestycji budowlanych u naszego wschodniego sąsiada.

# 8. WYBRANE DANE FINANSOWE Z KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRA- WOZDANIA FINANSOWEGO

## 8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	77 261	77 968	74 621
Wartości niematerialne	19 298	18 990	18 917
Środki trwałe w budowie	1 028	469	102
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	256	256	384
Inwestycje w innych jednostkach	0,1	0	0
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	13 735	16 430	10 373
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe	1 175	0	1 672
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	2 076
Kaucje z tytułu umów o budowę	35 257	42 547	40 038
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 536	63 026	46 383
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	3 028	2 427	1 536
Nieruchomość inwestycyjna	0	0	1 714
Pożyczki udzielone	0	0	33 411
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 261	2 286	2 137
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>215 836</b>	<b>224 399</b>	<b>233 365</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	258 145	227 256	151 232
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	247 509	279 148	206 999
Kaucje z tytułu umów o budowę	42 909	33 261	15 977
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	115 831	120 419	68 095
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 461	932	270
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	89 426	150 055	55 555
Pożyczki udzielone	21 658	21 151	8 444
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 213	12 995	2 835
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	649		
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>789 507</b>	<b>845 216</b>	<b>510 131</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 005 343</b>	<b>1 069 615</b>	<b>743 495</b>

## WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-4	-4
Pozostałe kapitały	210 724	207 191	204 709
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	27 962	22 305	15 781
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>242 189</b>	<b>232 999</b>	<b>223 992</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	2 631	2 889	-21
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>244 820</b>	<b>235 888</b>	<b>223 971</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	99 389	111 073	44 615
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	1 315	1 272	1 277
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	28 273	29 347	21 480
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 742	40 279	40 989
Przychody przyszłych okresów	241	215	412
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>169 961</b>	<b>182 187</b>	<b>108 773</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	282 940	366 682	203 670
Kaucje z tytułu umów o budowę	35 177	34 594	28 443
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 909	36 294	31 767
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	22 292	46 636	37 365
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 456	6 436	4 474
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	156 780	141 623	97 587
Przychody przyszłych okresów	64 009	19 277	7 446
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>590 563</b>	<b>651 540</b>	<b>410 751</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 005 343</b>	<b>1 069 615</b>	<b>743 495</b>

## 8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

### A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WARIANT KALKULACYJNY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>	31.03.2017 r.	31.03.2016 r.
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	262 643	217 459
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 430	3 981
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>265 072</b>	<b>221 440</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	244 876	203 105
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 421	3 980
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 776</b>	<b>14 354</b>
Koszty sprzedaży	2 565	1 757
Koszty zarządu	10 032	8 056
Pozostałe przychody operacyjne	923	5 474
Pozostałe koszty operacyjne	1 156	2 101
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 947</b>	<b>7 914</b>
Przychody finansowe	3 463	2 679
Koszty finansowe	6 695	3 595
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2 965	382
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 679</b>	<b>7 380</b>
Podatek dochodowy	-637	2 152
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>5 316</b>	<b>5 228</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 316</b>	<b>5 228</b>

**B. POZOSTAŁE DOCHODY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)**

	31.03.2017 r.	31.03.2016 r.
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 316</b>	<b>5 228</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0,03	0,37
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	17 612	2 727
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-3 346	-518
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>14 266</b>	<b>2 209</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>19 582</b>	<b>7 437</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	5 316	5 228
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 356	5 130
udziały niesprawujące kontroli	-40	98
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	5 316	5 228
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 356	5 130
udziały niesprawujące kontroli	-40	98
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,15
Zysk/strata netto rozdzielony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,15
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	19 582	7 437
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 622	7 339
udziały niesprawujące kontroli	-40	98
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,56	0,21
Łączne całkowite dochody rozdzielone przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,56	0,21

## 8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

# WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

## WYSZCZEGÓLNIENIE

### 01 STYCZNIA 2017 r.

Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane  
 Nabycie akcji własnych z kapitału rezerwowego  
 Zmiana poziomu zaangażowania  
 Dochody całkowite  
**31 MARCA 2017 r.**

Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej niefi			
							Zysk (strata)	Zyska (strata) bieżącej niefi		
3 507	-4	-8 924	35 514	119 696	60 905	-9 281	31 586	232 999	2 889	235 888
0	0	0	-10 733	0	31 586	31 586	-31 586	0	0	-10 733
					301	301	5 356	19 622	-218	83
<b>3 507</b>	<b>-4</b>	<b>5 342</b>	<b>24 781</b>	<b>119 696</b>	<b>60 905</b>	<b>22 606</b>	<b>5 356</b>	<b>242 189</b>	<b>2 631</b>	<b>244 820</b>

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

## WYSZCZEGÓLNIENIE

### 01 STYCZNIA 2016 r.

Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane  
 Podział zysku  
 Podział zysku na dywidendę  
 Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych  
 Korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych  
 Zmiana poziomu zaangażowania  
 Objęcie kontroli  
 Utrata kontroli  
 Dochody całkowite  
**31 GRUDNIA 2016 r.**

Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej niefi			
							Zysk (strata)	Zyska (strata) bieżącej niefi		
3 507	-5	-2 008	514	143 089	60 905	-12 913	23 564	216 653	550	217 203
					23 564	23 564	-23 564	0	0	0
					11 607	-11 607	0	0	0	0
					-35 000	-5 962	-5 962	-5 962	-5 962	-5 962
					35 000	-550	-550	-550	-550	-550
					-1 813	-1 813	1 813	0	1 813	0
					0	0	282	0	282	282
					0	0	-91	0	-91	-91
					-6 916	24 671	336	24 671	336	25 007
<b>3 507</b>	<b>-4</b>	<b>-8 924</b>	<b>35 514</b>	<b>119 696</b>	<b>60 905</b>	<b>-9 281</b>	<b>31 586</b>	<b>232 999</b>	<b>2 889</b>	<b>235 888</b>

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

## WYSZCZEGÓLNIENIE

### 01 STYCZNIA 2016 r.

Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane  
 Objęcie kontroli  
 Dochody całkowite  
**31 MARCA 2016 r.**

Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej niefi			
							Zysk (strata)	Zyska (strata) bieżącej niefi		
3 507	-5	-2 008	514	143 089	60 905	-12 913	23 564	216 653	550	217 203
					23 564	23 564	-23 564	0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00	0,00	-668	-668
					2 209	7 339	5 130	7 339	98	7 437
<b>3 507</b>	<b>-4</b>	<b>201</b>	<b>514</b>	<b>143 089</b>	<b>60 905</b>	<b>10 651</b>	<b>5 130</b>	<b>223 992</b>	<b>-21</b>	<b>223 971</b>

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

## 8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	31.03.2017 r.	31.03.2016 r.
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	4 679	7 380
II. Korekty razem	-27 960	-73 213
1. Amortyzacja	2 372	2 046
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	787	-170
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 533	-1 350
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 226	-1 189
5. Zmiana stanu rezerw	11 811	-2 187
6. Zmiana stanu zapasów	-30 889	-5 869
7. Zmiana stanu należności	34 006	-30 172
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	-91 081	-22 697
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	52 563	-566
10. Inne korekty	-431	-727
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-5 406	-10 331
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-23 281</b>	<b>-65 832</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 302	-402
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	50	249
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu za udziały	5 748	
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-5	-1 000
Odsetki i dywidendy otrzymane	378	102
Pożyczki udzielone	-616	-928
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	247	368
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 499</b>	<b>-1 611</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	5 284	0
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-32 934	-1 798
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-10 733	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-958	-823
Zapłacone odsetki	-1 691	-1 222
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-41 031</b>	<b>-3 843</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-60 813</b>	<b>-71 287</b>
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	646	-3 322
Różnice kursowe	-374	130
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>145 922</b>	<b>126 482</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>85 109</b>	<b>55 196</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	29 262	2 195

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

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](http://www.unibep.pl)**