



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

**ZA I PÓŁROCZE 2018**

ZYSK NETTO

**24 494**  
tys. PLN

+67%

**1 159 770**  
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2018

**31 568**  
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

**814 318**  
tys. PLN

+21%

ŚRODKI PIENIĘŻNE

**64 143**  
tys. PLN

-42%

**199 902**  
tys. PLN

KAPITALIZACJA NA GPW  
(30.06.2018 R.)

**1 468**  
osób

ZATRUDNIENIE  
(STAN NA DZIEŃ 30.06.2018)

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2018 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 66 ust. 8 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 2018 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

# SPIS TREŚCI

<b>1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU</b>	<b>4</b>
<b>2. WYBRANE DANE FINANSOWE</b>	<b>6</b>
<b>3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH</b>	<b>8</b>
3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2018	8
3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności	13
3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym	14
3.4 Zdarzenia związane z pozyskaniem gruntów na potrzeby realizacji działalności deweloperskiej	15
<b>4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>17</b>
4.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	17
4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	19
<b>5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP</b>	<b>24</b>
5.1. Zmiany w strukturze Grupy	27
<b>6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH</b>	<b>28</b>
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	28
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	29
6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	30
6.4. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	30
<b>7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY</b>	<b>31</b>
7.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	31
7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	31
7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	31
7.4. Pozostałe informacje	32
<b>8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>33</b>
8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	33
8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	34
8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	36
8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	37
<b>9. OŚWIADCZENIE</b>	<b>39</b>

# 1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze

Grupa Unibep zakończyła pierwsze półrocze 2018 roku przychodami ze sprzedaży w wysokości 814 milionów złotych (+ 21 % rok do roku) i zyskiem netto na poziomie 24,5 milionów złotych (+ 67 % rok do roku). Wzrost zysku jest spowodowany dobrymi wynikami segmentu deweloperskiego.

Branża budowlana stoi przed wieloma wyzwaniami. Z jednej strony rośnie produkcja budowlano-montażowa (+18,7% r/r, dane na dzień 1 lipca 2018 r.), jest dużo zamówień, wiele przetargów. Z drugiej - mocno spadają marże wykonawców, które są wynikiem rosnącej presji cenowej ze strony podwykonawców oraz istotnego, bo sięgającego nawet kilkunastu procent wzrostu płac i cen materiałów. Jeśli do tego dodamy brak pracowników, zwłaszcza wykwalifikowanych, to obecny obraz branży budowlanej nie napawa optymizmem.

Grupa Unibep także odczuwa złą sytuację na rynku – zgodnie w podpisany zobowiązaniach realizujemy kontrakty zawarte w latach 2016-2017, które nie przewidywały tak znaczącego wzrostu kosztów realizacji inwestycji. Pragnę dodać, że prowadzimy skuteczne negocjacje z inwestorami odnośnie waloryzacji wynagrodzenia za wykonane usługi, by pokryć straty z tym związane. Dotyczy to głównie generalnego wykonawstwa w kraju, gdzie większość umów podpisaliśmy z prywatnymi inwestorami.

Segment deweloperski Grupy Unibep znacząco poprawił swoją sprzedaż – w pierwszym półroczu bieżącego roku wyniosła ona 115 milionów złotych w stosunku do 22 milionów złotych w analogicznym okresie zeszłego roku. Obecnie Unidevelopment prowadzi budowę ponad 1000 mieszkań, z czego w tym roku zostanie przekazanych do użytkowania 235 mieszkań. Spółka konsekwentnie buduje bank ziemi – na rynku warszawskim i poznańskim w najbliższych latach będzie miała do zaoferowania blisko 2900 mieszkań.

Warto dodać, że w sierpniu Unidevelopment SA rozpoczął sprzedaż mieszkań w pierwszym projekcie deweloperskim w Bielsku Podlaskim. Generalnym wykonawcą inwestycji, która zostanie zbudowana w technologii realizowanej w Fabryce Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim, jest Unihouse Oddział Unibep SA. Dla Unihouse jest to pierwsza realizacja osiedla mieszkaniowego w Polsce (do tej pory ponad 2200 mieszkań wybudowaliśmy w Norwegii i Szwecji) – fabryka opracowała produkt na rynek krajowy.

Pozostałe segmenty Grupy Unibep realizują sprzedaż i mają wyniki zgodne z przewidywaniami.

Generalne wykonawstwo za granicą realizuje projekty budowlane zgodnie z harmonogramami i aktywnie



proceeds with acquisition on the Belarusian and Ukrainian markets.

Pragnę dodać, że Oddział Infrastruktury Unibep SA rozwija swoją działalność na drogach wojewódzkich, krajowych i ekspresowych na terenie Polski północno-wschodniej, zarówno w konsorcjach, jak też samodzielnie. Praktycznie po zrealizowaniu w konsorcjum odcinka drogi ekspresowej S8, będziemy budować – także w konsorcjum - drogę ekspresową S61 na odcinku Szczuczyn – Węzeł EtK Południe oraz przebudowywać ważny węzeł komunikacyjny w Białymstoku (węzeł Porosty, od strony Warszawy). Rozpoczęliśmy także - już samodzielnie - pracę przy przebudowie istotnego skrzyżowania w Białymstoku, łączącego drogę wojewódzką z trasą ekspresową S8. Kontrakty są bezpieczne pod względem finansowym i realne do zrealizowania w założonych harmonogramach.

Portfel zamówień Grupy Unibep, w części budowlano- infrastrukturalnej, na koniec czerwca 2018 r. wynosi na kolejne okresy 2,1 mld zł. Od początku roku 2018 podpisaliśmy kontrakty o wartości ok. 1,2 mld zł. Mając na uwadze bezpieczny poziom portfela zamówień oraz skomplikowaną sytuację rynkową, selektywnie podchodzimy do nowych kontraktów. Dotyczy to

wszystkich segmentów budownictwa.

Na koniec czerwca 2018 roku zatrudnienie w Grupie Unibep wynosiło 1468 osób (wzrost o ok. 5% r/r). Kontynuujemy strategię rozbudowy zespołu sił własnych. Takie działania pozwalają nam na zwiększenie niezależności i minimalizację ryzyka wzrostu cen usług podwykonawczych opartych na koszcie robocizny.

Pomimo wymagającej i dynamicznej sytuacji rynkowej kontynuujemy obrany kierunek rozwoju, konsekwentnie budujemy kompetencje w każdym segmencie budowlanym, z wielką uwagą podchodzimy do nowych kontraktów oraz dbamy o terminową realizację zleconych nam prac.

Obecnie celami nadrzędnymi dla całej kadry kierowniczej jest efektywne zarządzanie bieżącą działalnością w poszczególnych segmentach, budowanie bezpiecznego portfela zamówień na lata kolejne oraz dbanie o bezpieczeństwo finansowe Grupy Unibep.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za I półrocze 2018 r.

**Leszek Marek Gołąbicki**  
Prezes Zarządu Unibep SA



*Aura Sky (etap 2) przy ul. Rodziewiczówny w Warszawie*

## 2. WYBRANE DANE FINANSOWE

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I półrocze 2018	I półrocze 2017	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Przychody netto ze sprzedaży	814 318	673 204	192 079	158 498
EBITDA	31 568	18 425	7 446	4 338
EBIT	26 432	13 590	6 235	3 200
Zysk netto	24 494	14 705	5 778	3 462

### WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	241 279	220 294	55 319	52 817
Aktywa obrotowe	752 666	782 289	172 567	187 559
Aktywa/Pasywa	993 945	1 002 583	227 885	240 376
Kapitał własny	267 475	257 604	61 325	61 762
Kapitał obcy	726 470	744 979	166 561	178 614
Środki pieniężne na koniec okresu	77 757	165 349	17 828	39 644

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I półrocze 2018	I półrocze 2017	I półrocze 2018	I półrocze 2017
Przepływy z działalności operacyjnej	-85 242	30 926	-20 107	7 281
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-19 093	6 792	-4 504	1 599
Przepływy z działalności finansowej	1 857	-72 444	438	-17 056
Przepływy pieniężne netto ogółem	-102 477	-34 726	-24 172	-8 176

#### Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2395 PLN dla I półrocza 2018 oraz 1 EUR = 4,2474 PLN dla I półrocza 2017.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3616 PLN na dzień 30 czerwca 2018r. oraz 1 EUR = 4,1709 PLN na dzień 31 grudnia 2017r.

## WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I półrocze 2018	I półrocze 2017	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	3,25%	2,02%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	3,01%	2,18%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	9,33%	6,08%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,63%	2,98%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,73	0,76	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,33	1,20	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,14	0,17	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące



Most na rzece Supraśl

# 3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

## 3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2018

### 1) Zawarcie umowy na wybudowanie inwestycji mieszkaniowej w Warszawie

W dniu 9 stycznia 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie.

Zamawiającym jest YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 15 miesięcy od dnia podpisania Umowy. Wynagrodzenie netto Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi 16,2 mln zł. Na rzecz Zamawiającego Emitent realizuje również inwestycję obejmującą wybudowanie w Warszawie przy ul. Sikorskiego/Pory części budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W budynku o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych zrealizowanych zostanie 70 lokali mieszkalnych. (RB 2/2018)

### 2) Realizacja II etapu „Fortu Służew”

W dniu 31 stycznia 2018 r. została podpisana umowa ramowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa II etapu inwestycji pn. „Fort Służew” przy ul. Nowoursynowskiej w Warszawie. Zamawiają-

cym jest podmiot z Grupy Turret Development, tj. Kamala Sp. z o.o. Prace budowlane będą zlecane przez Zamawiającego sukcesywnie na podstawie odrębnych aneksów do Umowy Ramowej.

Zakończenie realizacji prac objętych Umową Ramową nastąpi w IVQ 2018 r. (RB 3/2018)

### 3) Zakończenie sporu z norweskim inwestorem Jessheim Bolig

W nawiązaniu do raportów bieżących dotyczących wyroku sądu w sporze z kontrahentem norweskim oraz UNIBEP SA, w dniu 7 lutego 2018r., w rezultacie uzgodnień pomiędzy spółką a norweskim inwestorem Jessheim Vest Bolig og Naering AS (Jessheim Bolig), spółka wycofała środek odwoławczy, będący odpowiednikiem skargi kasacyjnej, wniesiony w dniu 3 stycznia 2018r. do Norweskiego Sądu Najwyższego.

Skutkiem powyższego wyrok norweskiego Sądu II instancji, o którym spółka informowała w raporcie bieżącym nr 60/2017, stał się prawomocny, a UNIBEP SA stał się zobowiązany do jego zrealizowania z tym zastrzeżeniem, że ostateczna kwota zapłaty na rzecz



Aroma Park przy ul. Klasyków w Warszawie





Kompleksowa rozbudowa drukarni fleksograficznej w Parzniewie w gminie Brwinów

Jessheim Bolig zostanie pomniejszona o kwotę uzgodnionego z inwestorem zwolnienia z zapłaty i ostatecznie wyniesie łącznie 32 mln NOK, tj. ok. 13,8 mln zł. Jednocześnie UNIBEP SA ustalił z Jessheim Bolig, że płatność ww. kwoty nastąpi w ten sposób, że kwota ok. 8,6 mln zł uregulowana została w dniu 7 lutego 2018r., natomiast pozostała kwota tj. ok. 5,2 mln zł została uregulowana dnia 27 lipca 2018r. (RB 5/2018)

#### **4) Zawarcie umowy na realizację kompleksowej rozbudowy drukarni w województwie mazowieckim**

W dniu 8 marca 2018r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej polegającej na kompleksowej rozbudowie drukarni fleksograficznej w Parzniewie w gminie Brwinów.

Zamawiającym jest Formika Sp. z o.o. z siedzibą w Parzniewie. Terminy realizacji inwestycji: IQ 2018r. – IQ 2019r. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi 22,5 mln zł netto. (RB 9/2018)

#### **5) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. "Aamodthellinga" w Norwegii**

W dniu 9 marca 2018r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Aamodthellinga” w Relingen w Norwegii.

Zamawiającym jest Aamodthellinga 2 AS z siedzibą w Skjetten w Norwegii. Wartość umowy wynosi ok. 29,6 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 13,0 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2018r., przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IVQ 2018 roku i zakończenie w IQ 2019 roku. (RB 10/2018)

#### **6) Zawarcie umowy na realizację obiektu hotelowego w Krakowie**

W dniu 22 marca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację obiektu hotelowego zlokalizowanego przy ul. Romanowicza w Krakowie.

Zamawiającym jest SH GGH Management 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2019r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji nie przekroczy kwoty ok. 70 mln PLN netto. (RB 13/2018)

#### **7) Odstąpienie od umowy na realizację inwestycji drogowej**

23 marca 2018 r. konsorcjum firm (Konsorcjum) UNIBEP S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Most Sp. z o.o. (Członek Konsorcjum) odstąpiło od umowy podpisanej z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku umowy 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”. UNIBEP SA poinformował, że Konsorcjum odstąpiło od ww. umowy w części dotąd niewykonanej.

Przyczyną odstąpienia jest nieprzekazanie przez Zamawiającego we wskazanym terminie pełnej i wolnej od wad dokumentacji projektowej, m.in. uwzględniającej uwarunkowania gruntowo-wodne Inwestycji, a przez to umożliwiającej należyte wykonanie robót objętych umową. (Rb 14/2018)

#### **8) Zawarcie warunkowej umowy na realizację przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej**

W dniu 23 marca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł warunko-

wą umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego „Szeginie” na granicy ukraińsko-polskiej.

Zamawiającym jest Państwowa Służba Fiskalna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi ok. 15,6 mln EURO netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 66 mln PLN netto. Zakończenie realizacji Umowy zostało zaplanowane na IIIQ 2020r. (RB 15/2018)

#### **9) Decyzja o rozpoczęciu procesu analiz perspektyw działalności segmentów Grupy Kapitałowej Unibep**

W dniu 4 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. wydała Zarządowi Spółki kierunkową rekomendację w sprawie rozpoczęcia procesu analizy perspektyw działalności dla poszczególnych segmentów Grupy Kapitałowej Unibep. Zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej Zarząd Spółki zobowiązany został do określenia oraz wskazania strategicznych kierunków rozwoju w przyszłości, poszczególnych obszarów działalności Grupy Kapitałowej Unibep z uwzględnieniem wyników finansowych, trendów rynkowych oraz makroekonomicznych, otoczenia regulacyjnego i rynkowego oraz indywidualnych perspektyw dla poszczególnych segmentów. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie zostały podjęte żadne wiążące decyzje lub ustalenia w zakresie przyszłej strategii działania i rozwoju Grupy Kapitałowej Unibep.

#### **10) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. J. Kaczmarskiego w Warszawie**

W dniu 5 kwietnia 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie gene-

ralnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy J. Kaczmarskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służewiec” z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji w IIQ 2018 r., a zakończenie, odpowiednio dla budynku C – w IIIQ 2019 r. oraz budynku B – w IVQ 2019 r.

Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 50 mln zł netto. (RB 19/2018)

#### **11) Odstąpienie przez PZDW od umowy na realizację inwestycji drogowej na odcinku Dąbrowa Białostocka - Sokółka**

W dniu 19 kwietnia 2018r. Spółka otrzymała od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od Umowy na realizację 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” w części dotąd niewykonanej z winy Konsorcjum wraz z notą obciążeniową na kwotę ok. 8,3 mln zł wystawioną tytułem kary umownej za odstąpienie od Umowy (RB 20/2018).

#### **12) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie**

W dniu 25 kwietnia 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie.



*Osiedle Szanty przy ul. J. Kaczmarskiego w Warszawie*



Osiedle Bohema (etap A) przy ul. Szwedzkiej w Warszawie

Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji – w IIQ 2018 r., a zakończenie w IQ 2020 r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi 65,0 mln zł netto. (RB 21/2018)

### **13) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Woronicza w Warszawie**

W dniu 27 kwietnia 2018r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Woronicza w Warszawie.

Zamawiającym jest DANTEX spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji: IIQ 2018 r., - IVQ 2019 r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 42 mln zł netto. (RB 22/2018)

### **14) Zawarcie umowy na realizację centrum logistycznego z terminalem kontenerowym w Łapach w województwie podlaskim**

W dniu 11 maja 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum logistycznego z terminalem kontenerowym przy ulicy Niłskiego-Łapińskiego w Łapach.

Zamawiającym jest Kontrast Krzysztof Koc z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wyniesie ok. 25,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w IIQ 2019 r. (RB 23/2018)

### **15) Zawarcie umowy na realizację fabryki płynów in-**

### **fuzyjnych w Kutnie**

W dniu 25 maja 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej polegającej na realizacji fabryki płynów infuzyjnych przy ulicy Sienkiewicza w Kutnie.

Zamawiającym jest Fresenius Kabi Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: IIQ 2018 r.- IIQ 2019 r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 18,5 mln zł netto. (RB 26/2018)

### **16) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie**

W dniu 28 maja 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Osiedle Marywilka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2018 r., zaś zakończenia na IIIQ 2019 roku. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 69,4 mln zł netto. (RB 27/2018)

### **17) Zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Sieleckiej w Warszawie**

W dniu 5 czerwca 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ulicy Sieleckiej w Warszawie.

Zamawiającym jest OMIG SIELECKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 20 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 41,0 mln zł netto. (RB 28/2018)

### 18) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. "Sjusjoen" w Norwegii

W dniu 12 czerwca 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Sjusjoen" w gminie Ringsaker w Norwegii.

Zamawiającym jest Sjusjoen Prima Utvikling AS z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wartość Umowy wynosi ok. 124,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 55,7 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IIQ 2018r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano na IQ 2019 roku i zakończenie w IIIQ 2020 roku. (RB 32/2018)

### 19) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Serbskiej/Naramowickiej w Poznaniu

W dniu 21 czerwca 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Serbskiej/Naramowickiej w Poznaniu.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Monday Kosmonautów MP Spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji w ramach etapu I ustalony został na IIQ 2018 r., a zakończenia na IIQ 2020 r. zaś w ramach etapu II roz-

poczęcie prac nastąpi w IVQ 2018 r., a zakończenie w IIIQ 2020 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi łącznie ok. 82,9 mln zł netto, z czego kwota ok. 64,5 mln zł netto stanowi wynagrodzenie za wykonanie etapu I, a kwota ok. 18,4 mln zł netto etapu II. (RB 36/2018)

### 20) Zawarcie umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku

W dniu 27 czerwca 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych z Al. Jana Pawła II w Białymstoku wraz z infrastrukturą techniczną w ramach projektu pn.: "Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta Białegostoku od strony Warszawy - włączenie do trasy ekspresowej S8".

Zamawiającym jest Miasto Białystok. Wstępne wynagrodzenie kosztorysowe Emitenta za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 42,6 mln zł netto tj. 52,4 mln zł brutto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IIIQ 2019 r. (RB 37/2018)

### 21) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji budowlanej przy Al. Gen. W. Sikorskiego w Warszawie

W dniu 27 czerwca 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy Al. Gen. W. Sikorskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Krakowie. Termin realiza-



Marywilska Osiedle Kameralne przy ul. Marywilskiej w Warszawie

cji Inwestycji wynosi 25 miesięcy od dnia przekazania terenu budowy. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji, z uwzględnieniem optymalizacji, wynosi ok. 89,6 mln zł netto. (RB 38/2018)

W dniu 27 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała od Zamawiającego pisemne polecenie rozpoczęcia budowy od dnia 3 września 2018 r., w związku z czym umowa wchodzi w życie. (RB 48/2018)

## 3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności

### 1) Przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne:

- W dniu 12 lutego 2018 r. UNIBEP SA przedłużył z mBank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 45 mln zł.
- W dniu 6 marca UNIBEP SA przedłużył z BGŻ BNP Paribas SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 45 mln zł.
- W dniu 9 marca 2018 r. Budrex-Kobi Sp. z o.o. zawarł z BZ WBK S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 8,1 mln zł.
- W dniu 27 czerwca 2018 r. Unibep SA przedłużył z PKO BP SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 75 mln zł.
- W dniu 29 czerwca 2018 r. Budrex-Kobi Sp. z o.o. przedłużył z ING Bank Śląski SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz linię faktoringową w łącznej wysokości 7 mln zł.
- W dniu 27.06.2018 Unidevelopment SA przedłużył z mBank SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 3 mln zł.

### 2) Zawarcie umów o kredyt inwestycyjny

W dniu 5 stycznia 2018 r. Unibep SA podpisał z bankiem ING Bank Śląski SA umowę o kredyt inwestycyjny na rozbudowę fabryki produkcji domów w Bielsku Podlaskim na kwotę 15 mln zł. Kredyt został w pełni wykorzystany, a jego spłata nastąpi do końca października 2022.

W dniu 9 marca 2018 r. Budrex- Kobi Sp. z o.o. podpisał umowę z BZ WBK S.A. o kredyt inwestycyjny w kwocie 900 tys. zł. Spłata kredytu nastąpi do końca lipca 2021 r.

### 3) Podpisanie umowy kredytowej przez URSA PARK SMART CITY spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową

W dniu 26 lutego 2018r. URSA PARK SMART CITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podpisała umowę o kredyt odnawialny w wysokości 25 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji URSA PARK Budynek C. Umowa obowiązuje do dnia 31 marca 2020r. Kredyt został przyznany na warunkach finansowych, które nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego rodzaju umów.

### 4) Ustanowienie Programu Emisji Obligacji oraz emisja obligacji serii C

Zarząd UNIBEP SA w dniu 4 kwietnia 2018r. przyjął uchwały w sprawie uchwalenia Programu Emisji Obligacji realizowanych przez spółkę, według następujących zasad:

1. w ramach Programu spółka będzie dokonywała emisji nie więcej niż 800.000 obligacji na okaziciela, w jednej lub kilku seriach, począwszy od serii E, o wartości nominalnej 100 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 80.000.000 zł;
2. emisje poszczególnych serii obligacji nastąpią w trybie art. 33 pkt. 2) Ustawy o obligacjach;
3. emitowane obligacje nie będą miały formy dokumentu;
4. obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi;
5. emitowane obligacje mogą kompensować już wyemitowane obligacje serii C i D;
6. dzień przydziału emisji realizowanych w ramach Programu będzie nie późniejszy niż 31 grudnia 2019 r.

Sprawy nie uregulowane w ww. uchwale, w tym pozostałe warunki emisji obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki towarzyszących poszczególnym emisjom Obligacji w ramach Programu oraz Propozycjach Nabycia Obligacji.

We wskazanej powyżej dacie Rada Nadzorcza UNIBEP SA wyraziła w formie uchwały zgodę na przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji o ww. parametrach. (RB 18/2018)

W dniu 6 czerwca 2018 r. Spółka wyemitowała 300.000 obligacji serii E. Cena emisyjna jednej obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100 zł. Łączna wartość emisji wyniosła 30 mln zł. Celem emisji Obligacji jest zwiększenie zdolności finansowych Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie realizacji projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja kontraktów budowlanych lub inwestycji deweloperskich) w ramach prowadzonej przez Emitenta lub podmioty zależne od Emitenta działalności biznesowej. (RB 30/2018)

## 3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

### 1) Umowa o pożyczkę korporacyjną

W dniu 5 lipca 2018 r. UNIBEP SA zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę o pożyczkę korporacyjną w kwocie 10 mln zł. Pożyczka udzielona została na okres 66 miesięcy.

### 2) Aneks do umowy na realizację inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi

W dniu 12 lipca 2018 r. Unibep S.A. zawarł z WX OFFICE DEVELOPMENT 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy o roboty budowlane na realizację inwestycji pn. Ogrodowa Office przy ulicy Ogrodowej oraz Zachodniej w Łodzi.

Przedmiotem Aneksu jest rozszerzenie zakresu Umowy m.in. o wykonanie robót dodatkowych i zamiennych oraz zleconych Emitentowi prac fit-out, rozliczenie z tytułu wzrostu kosztów ogólnych budowy oraz zmian po stronie podwykonawców mianowanych w łącznej kwocie ok. 4,7 mln euro netto, co odpowiada kwocie ok. 20,3 mln zł netto.

W konsekwencji zmianie uległ również termin zakończenia realizacji wszystkich prac, co zaplanowano na IIIQ 2018 r. (RB 40/2018)

Informacja o zawarciu umowy z Inwestorem przekazana została w treści raportu bieżącego nr 40/2017 z dnia 12 lipca 2017 r.

### 3) Aneks do umowy na realizację kontraktu dotyczącego budowy zakładu produkcyjnego w województwie łódzkim

W dniu 26 lipca 2018 r. Unibep S.A. zawarł z Animex Foods K3 Sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie aneks do umowy o roboty budowlane na realizację prac budowlanych w ramach inwestycji pn. "Budowa zakładu uboju i rozbioru drobiu" realizowanej w miejscowości Koryta w województwie łódzkim, mocą którego rozszerzono zakres przedmiotu dotychczasowej współpracy, a w konsekwencji zwiększeniu uległo wynagrodzenie Emitenta z kwoty ok. 16,4 mln zł netto do kwoty ok. 22,9 mln zł netto. Zakończenie realizacji prac, z uwzględnieniem treści Aneksu, zaplanowano na IVQ 2018 r. (RB 41/2018)

### 4) Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej przy ul. Serbskiej /Naramowickiej w Poznaniu

W dniu 31 lipca 2018 r. należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta spółka Monday Kosmonautów MP Spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu (Kosmonautów), w której jedynymi współnikami są Monday Development S.A. (Komandytariusz) oraz MP Sp. z o.o. (Komplementariusz) zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Kosmonautów nieodnawialnego kredytu bu-

dowlanego w maksymalnej wysokości ok. 49,8 mln zł (Kredyt Deweloperski) oraz rewalwingowego kredytu VAT w wysokości 2,5 mln zł (Kredyt VAT).

Kredyt Deweloperski został udzielony Spółce Kosmonautów z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 70 % kosztów inwestycji deweloperskiej pn. "Nowych Kosmonautów Etap I" w Poznaniu przy ul. Serbskiej /Naramowickiej. 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 42/2018)

### 5) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na projekt i budowę drogi ekspresowej S61 na odcinku Szczuczyn - Elk Południe

W dniu 6 sierpnia 2018 r. Konsorcjum firm PORR S.A. z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum), Porr Bau GmbH z siedzibą w Wiedniu (Partner Konsorcjum) oraz UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum) podpisało umowę (Umowa) na realizację inwestycji drogowej pn. "Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn - Budzisko (gr. państwa) z podziałem na zadania: Zadanie nr 1: odc. Szczuczyn - Węzeł Elk Południe".

Zamawiającym jest: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 568,7 mln zł netto, przy czym udział Emitenta w Konsorcjum został określony na 30 %, co odpowiada kwocie ok. 172,5 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 29 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, że prace będą realizowane poza tzw. okresem zimowym tj. do 15 grudnia oraz od 15 marca każdego roku. (RB 43/2018)

### 6) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Konsorcjum firm: PORR S.A. z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum), UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Projektowy) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa węzła drogowego w Porosłach: ul. Gen. F. Kleeberga - droga krajowa Nr 8 - droga wojewódzka Nr 676 - ul. Aleja Jana Pawła II w ramach projektu: Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta Białegostoku od strony Warszawy - włączenie do trasy ekspresowej S8”.

Zamawiającym jest: Miasto Białystok. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 194,6 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi ok. 114,7 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 22 miesiące od dnia podpisania Umowy.

(RB 44/2018)

#### **7) Zawarcie aneksu na realizację Etapu B inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie**

W dniu 9 sierpnia 2018 r. UNIBEP S.A. zawarł z YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy dotyczącej realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie, mocą którego Zamawiający powierzył Emitentowi realizację Etapu B przedmiotowej Inwestycji. Informacja o zawarciu umowy przekazana została raportem bieżącym nr 2/2018. Wynagrodzenie netto Emitenta z tytułu realizacji Etapu B Inwestycji wynosi 16,37 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji w ramach Etapu B wynosi 16 miesięcy od dnia rozpoczęcia prac. (RB 45/2018)

W dniu 21 sierpnia 2018 r. w związku z otrzymanym od Zamawiającego poleceniem rozpoczęcia robót budowlanych wymaganych do rozpoczęcia prac, Spółka rozpoczęła realizację ww. inwestycji. (RB 47/2018)

#### **8) Zawarcie umowy na realizację Centrum Handlowo - Usługowego w Białej Podlaskiej**

W dniu 20 sierpnia 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację Centrum Handlowo - Usługowego przy ul. Łomaskiej w Białej Podlaskiej.

Zamawiającym jest Karuzela Biała Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IVQ 2019r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji nie przekroczy kwoty ok. 60 mln zł netto. (RB 46/2018)

#### **9) Aneks do umowy kredytowej z BGK**

W dniu 22 sierpnia 2018 UNIBEP S.A. podpisał aneks z BGK do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zwiększając wartość przyznanego limitu do kwoty 30 mln zł.

## **3.4 Zdarzenia związane z pozyskaniem gruntów na potrzeby realizacji działalności deweloperskiej**

#### **1) Zawarcie pomiędzy Unidevelopment SA a WIEPOFAMA SA w likwidacji z siedzibą w Poznaniu i spółkami od niej zależnymi pakietu umów dotyczących wspólnej inwestycji polegającej na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu**

W dniu 22 lutego 2018 r. został zawarty przez Unidevelopment SA (Unidevelopment), pakiet umów określających zasady realizacji projektu deweloperskiego realizowanego wspólnie z podmiotami WIEPOFAMA na nieruchomości przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha (Nieruchomość).

Na ww. pakiet umów składają się w szczególności aneks do umowy pożyczki podpisanej dnia 14 grudnia 2017r., o której Spółka informowała wcześniej (Aneks) oraz umowa inwestycyjna (Umowa).

W związku z wniesieniem przez WIEPOFAMA SA w likwidacji (WIEPOFAMA) do WIEPOFAMA Development sp. z o.o. spółka komandytowa (Spółka Komandytowa) wkładu niepieniężnego w postaci prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, na mocy Aneksu w szczególności uzgodniono wejście w życie z dniem 22 lutego 2018r. ww. umowy pożyczki. Jednocześnie Unidevelopment uprawniony będzie do odstąpienia od umowy pożyczki w terminie do końca czerwca 2019 roku. w przypadku, gdy do końca 2018 roku nie zostaną ustanowione zabezpieczenia pożyczki opisane w przywołanym powyżej raporcie bieżącym. W pozostałym zakresie warunki pożyczki nie uległy istotnym zmianom.

Z kolei Umowa została zawarta pomiędzy Unidevelopment S.A., oraz i) WIEPOFAMA; ii) WIEPOFAMA DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (WIEPOFAMA DEVELOPMENT) oraz iii) Spółką Komandytową.

Przedmiotem Umowy jest określenie zasad objęcia wspólnej kontroli nad rozpoczętą w 2017 roku realizacją przez podmioty zależne od WIEPOFAMA etapowego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na budowie kompleksu budynków mieszkalnych wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą - na Nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym z chwilą wpisu w księdze wieczystej stanie się Spółka Komandytowa oraz prowadzenie działań marketingowych związanych ze sprzedażą powstałych lokali mieszkalnych i usługowych z potencjałem do wybudowania na Nieruchomości ponad 2000 mieszkań. (Przedsięwzięcie).

W celu realizacji Przedsięwzięcia Unidevelopment S.A. nabyła w dniu 22 lutego 2018r. 50 udziałów, co stanowi 50% udziałów, w WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o., który to podmiot jest komplementariuszem w Spółce WIEPOFAMA Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Jednocześnie UNIDEVELOPMENT S.A. obok WIEPOFAMA S.A. w likwidacji przystąpiła w charakterze komandytariusza do ww. Spółki Komandytowej. (RB 6/2018)

#### **2) Nabycie przez spółkę zależną praw do nieruchomości położonych w dzielnicy Bielany w Warszawie**

W dniu 27 lutego 2018 r. została podpisana umowa

sprzedaży praw do dwóch nieruchomości położonych w dzielnicy Bielany w Warszawie pomiędzy Warszawskim Przedsiębiorstwem Geodezyjnym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Sprzedający), a spółką Kosmonautów sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w której 100% udziałów posiada Unidevelopment SA (Kupujący).

Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Kupującego praw do dwóch sąsiadujących nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0,5 ha położonych przy ulicy Sokratesa w Warszawie, tj. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości (Nieruchomość 1) oraz prawa własności nieruchomości (Nieruchomość 2) wraz z prawem własności budynku znajdującego się na w/w nieruchomościach, za łączną cenę 15 mln zł netto.

Nieruchomości nabywane są na cele inwestycyjne związane z planowaną inwestycją mieszkaniową – usługową, w ramach której do zrealizowania jest ok. 150 mieszkań. Unidevelopment S.A. odpowiadać będzie za obsługę ww. inwestycji. (RB 8/2018)

### **3) Nabycie przez spółkę zależną prawa własności nieruchomości położonej w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu**

W dniu 15 marca 2018r. doszło do podpisania pakietu dokumentów dotyczących transakcji kupna nieruchomości położonej w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu pomiędzy firmą Nowak-Investments Roman Nowak, a spółką pośrednio zależną od Emitenta, MONDAY KOSMONAUTÓW MP spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową z siedzibą w Poznaniu.

Przedmiotem Transakcji jest nabycie przez Kupującego prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha położonej w Poznaniu przy ulicy Serbskiej i Naramowickiej za cenę 13,0 mln zł netto. Nieruchomość nabywana jest na cele inwestycyjne związane z planowaną inwestycją mieszkaniową, w ramach której do zrealizowania jest ok. 340 mieszkań. (RB 11/2018)

### **4) Rozpoczęcie kolejnego wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego w Warszawie**

W kwietniu Unidevelopment przystąpił do realizacji kolejnego projektu stanowiącego wspólne przedsięwzięcie deweloperskie. W kwietniu 2018 r. podpisano przedwstępny umowę sprzedaży udziałów pomiędzy Unidevelopment S.A. (Kupujący) a Natolin Park Sp. z o.o. (Sprzedający) na podstawie której:

- A) strona Sprzedająca zobowiązała się założyć Spółkę Celową, do której wniesie prawo użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie (Ursynów), której obecnym użytkownikiem wieczystym jest Natolin Park sp. z o.o.
- B) strona Sprzedająca zobowiązała się sprzedać Kupującemu w nowo założonej spółce celowej 15 % udziałów w perspektywie do lipca 2018 r.
- C) z treści umowy przyrzeczonej będzie ponadto

wynikać:

- i) zobowiązanie Sprzedającej Spółki oraz Kupującej Spółki do zawarcia po uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o umowy sprzedaży 35% udziałów przysługujących Sprzedającej Spółce w kapitale zakładowym Spółki Celowej,
- ii) zobowiązanie Sprzedającej Spółki oraz Kupującej Spółki do zawarcia po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, umowy sprzedaży pozostałych 50% udziałów przysługujących Sprzedającej Spółce w kapitale zakładowym Spółki Celowej za ustaloną cenę.

### **5) Nabycie przez spółkę zależną udziału w nieruchomości położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie**

W dniu 29 czerwca 2018 r. doszło do podpisania pomiędzy spółką zależną od Emitenta, Unidevelopment S.A., a osobą fizyczną, umowy nabycia udziału w nieruchomości położonej przy ul. Coopera w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest nabycie udziału w niezabudowanej nieruchomości gruntowej o obszarze ok. 3,7 ha położonej w dzielnicy Bemowo przy ul. Coopera w Warszawie za cenę 8,0 mln zł netto z przeznaczeniem na cele inwestycyjne związane z I etapem inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Unidevelopment S.A., w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 100 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji I etapu ww. inwestycji planowane jest na IVQ 2018 r.

UNIBEP S.A. wskazuje, iż w związku z nabyciem ww. udziału w nieruchomości gruntowej Kupujący dokonał na rzecz Sprzedającego również przedpłaty w wysokości 7,0 mln zł na poczet łącznej ceny w wysokości 23,5 mln zł z tytułu nabycia pozostałych działek w ramach Nieruchomości pod kolejne dwa etapy ww. inwestycji realizowanej przez Kupującego, których przeniesienie na rzecz Kupującego ma nastąpić najpóźniej w IQ 2020 roku. (RB 39/2018)



## 4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2018 (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	499 540	122 979	115 232	84 739	-8 172	814 318
sprzedaż zewnętrzna	491 398	122 950	115 232	84 739		814 318
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 143	30	0	0	-8 172	0
Koszt sprzedaży	484 348	124 307	77 064	81 150	-8 114	758 755
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 193</b>	<b>-1 328</b>	<b>38 168</b>	<b>3 589</b>	<b>-58</b>	<b>55 563</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,04%	-1,08%	33,12%	4,24%	0,71%	6,82%
Koszty sprzedaży						5 277
Koszty zarządu						21 377
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-2 477
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>26 432</b>
Przychody finansowe						4 222
w tym: przychody odsetkowe	113	0	852	35		999
instruments pochodne	298			-951		-653
Koszty finansowe						548
w tym: koszty odsetkowe	877	297	1 291	84		2 550
instruments pochodne	-2			-1 139		-1 141
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						1 436
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>31 542</b>
Podatek dochodowy						7 048
<b>Zysk netto</b>						<b>24 494</b>

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2017 (W TYS. PLN)

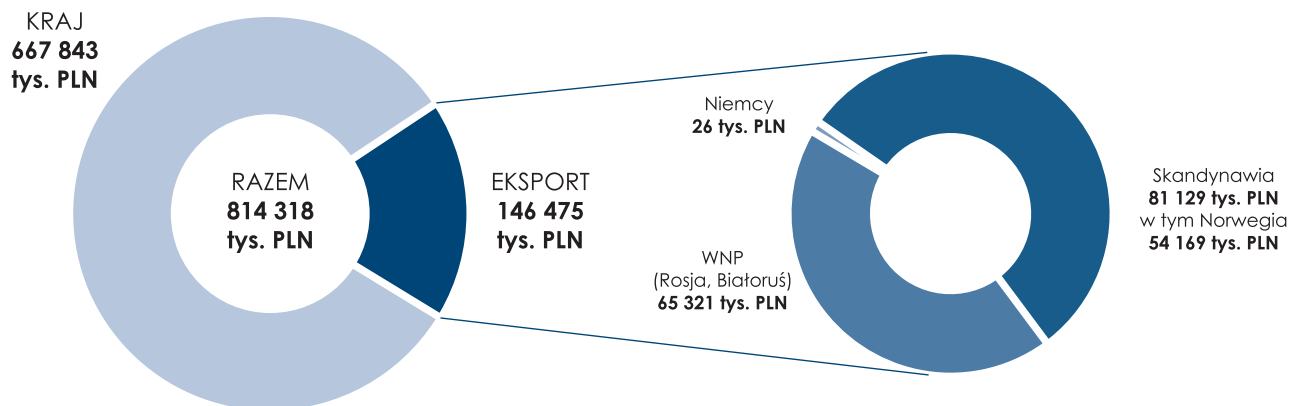
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	547 073	57 685	22 253	88 681	-42 488	673 204
sprzedaż zewnętrzna	506 152	56 119	22 253	88 681		673 204
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 922	1 566	0	0	-42 488	0
Koszt sprzedaży	514 111	61 050	19 813	81 199	-40 802	635 371
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>32 962</b>	<b>-3 365</b>	<b>2 439</b>	<b>7 482</b>	<b>-1 685</b>	<b>37 833</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,03%	-5,83%	10,96%	8,44%	3,97%	5,62%
Koszty sprzedaży						5 090
Koszty zarządu						20 077
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						924
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>13 590</b>
Przychody finansowe						1 051
w tym: przychody odsetkowe	144	6	131	147		427
instrumenty pochodne	-2 355			1 226		-1 129
Koszty finansowe						2 175
w tym: koszty odsetkowe	1 404	316	1 422	25		3 167
instrumenty pochodne	-3 723			-265		-3 988
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 212
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>19 678</b>
Podatek dochodowy						4 973
<b>Zysk netto</b>						<b>14 705</b>

W 2018 roku Grupa dokonała innej prezentacji wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego, do których stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczas był on odnoszony w przychody lub koszty finansowe, zaś obecnie jest prezentowany w tej samej pozycji co wpływ pozycji zabezpieczanej.

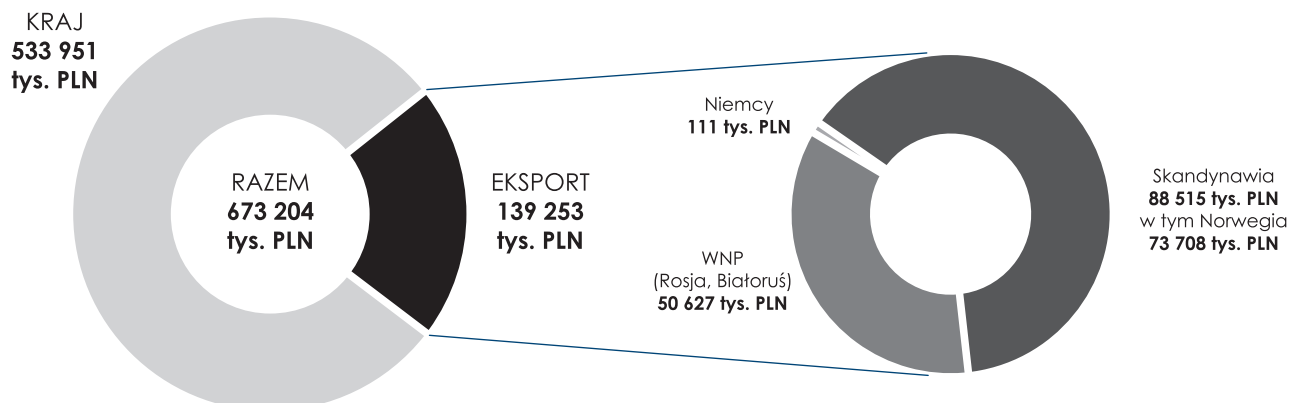
Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałąby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę ok. 4.024 tys. zł., w tym ok. 2.240 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś ok. 1.784 tys. zł budownictwa modułowego.

## INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

## Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.06.2018 r.)



## Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.06.2017 r.)



## Aktywa trwałe w tys. PLN

KRAJ	stan na dzień 30.06.2018		stan na dzień 31.12.2017	
<b>EKSPORT, w tym:</b>	<b>85 534</b>	<b>31 936</b>	<b>77 433</b>	<b>32 783</b>
Skandynawia	31 617	31 617	32 443	32 443
w tym: Norwegia		31 617		32 443
WNP (Rosja, Białoruś)	312	312	331	331
Niemcy	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>117 470</b>	<b>117 470</b>	<b>110 217</b>	<b>110 217</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 pierwsze półrocze 2018 roku spełniają oczekiwania Zarządu w kontekście zamierzeń całego roku i realizacji celów biznesowych. Sytuacja na rynku dostawców materiałów i usług podwykonawczych oraz czynniki wewnętrzne wpływają jak zawsze na sytuację poszczególnych naszych biznesów.

Istotnie, bo ok. 21% względem pierwszego półrocza roku 2017 wzrosła sprzedaż w Grupie. Zysk netto z kolei jest wyższy o ok. 67% - głównie dzięki segmentowi deweloperskiemu. Lepsze wskaźniki rentowności, porównywalne wskaźniki płynności – zamierzenia roczne dalej realne do osiągnięcia.

Na poziomie segmentów operacyjnych połowa z naszych biznesów poprawiła wielkość sprzedaży. Nieznacznie niższą sprzedaż zanotowały segmenty budownictwa modułowego (o ok. 5%) oraz budownictwa kubaturowego (o ok. 9%). Na poziomie zysku brutto ze sprzedaży istotna zmiana na plus prezentowana jest w segmencie deweloperskim, aczkolwiek wszystkie nasze biznesy w samym drugim kwartale wykazały wyniki dodatnie.

### BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Rentowność tego segmentu jest niższa niż przed rokiem - za sprawą kontraktów zawartych w latach 2016-2017 realizowanych na krajowym rynku budowlanym.

Zmiana cen materiałów i usług, jaka dotknęła całą branżę budowlaną w roku 2017 ma swoje przełożenie na obecny okres (może mieć także na kolejne kwartały). Realizowane aktualnie kontrakty przynoszą niższe marże niż wcześniej. Spółka od dłuższego czasu prowadzi rozmowy z inwestorami mające na celu eliminację ewentualnego negatywnego wpływu tego czynnika na terminowość realizacji zleceń i marżowość projektów. Powrót do zyskowności, jaka prezentowana była w poprzednich okresach wymaga jeszcze czasu i zabiegów. Bieżący rok wykorzystujemy do poprawy procesów w organizacji i samej organizacji tak, aby w przyszłości przekładało się to na lepszą efektywność.

Mimo trudnej sytuacji rynkowej dla generalnego wykonawstwa w kraju, portfel kontraktów realizowanych różnie. Nie ma jednocześnie presji do zawierania kontraktów za wszelką cenę. Istotnym jest fakt, że pozyskujemy kontrakty z obszaru budownictwa przemysłowego, które z założenia charakteryzuje się zwykle wyższą marżą. Wszystkie kontrakty, które obecnie są podpisy-

wane, w znacznej części minimalizując ryzyka związane z dużą zmiennością cen usług i materiałów.

Większą aktywność i lepsze wyniki niż przed rokiem kolejny raz prezentuje eksport usług budownictwa. Szczególnie perspektywiczny jest rynek białoruski. Aktualnie w realizacji mamy tam trzy kontrakty. W kręgu zainteresowań spółki jest także kolejny sąsiedni rynek ukraiński, chociaż dalej nie udało się uruchomić podpisanych kontraktów. Perspektywa nowego kontraktu na Wschodzie Europy dalej pozostaje realna.

## SEGMENT DROGOWO-MOSTOWY

Segment drogowo-mostowy w drugim kwartale wykazał dodatni wynik brutto ze sprzedaży, jednak od początku bieżącego roku nadal jest on poniżej zera. Mimo iż sprzedaż, jak i wynik są około dwa razy lepsze niż przed rokiem, to dalej oczekiwania względem biznesu są wyższe.

Podobnie jak w budownictwie kubaturowym, skutki sytuacji w branży dotknęły także ten segment działalności. Spadek marżowości spowodowany został m.in. wzrostem kosztów usług podwykonawców oraz ich brakiem na rynku polskim. Odczuwalny jest wzrost cen materiałów sypkich (piaski, żwiry) oraz kruszyw do produkcji MMA (mieszanek mineralno-asfaltowych) związanych z dużym zapotrzebowaniem na rynku Polski północno-wschodniej. Pozycja przetargowa pracowników, jak i podwykonawców jest bardzo widoczna i odczuwalna.

Inny z czynników, jaki miał wpływ na wynik okresu to zmiany w harmonogramach robót i przesunięcie na kolejne kwartały wybranych zakresów. Sytuacja taka nie pozwala w pełni pokryć kosztów stałych, jakie generuje zaplecze, które przygotowane jest do realizacji bardzo dużych kontraktów.

Perspektywa kolejnych miesięcy dalej pozwala podtrzymać wewnętrzne założenia odnośnie realizacji wyników biznesu. W ostatnim okresie Spółka zawarła kilka dużych i istotnych kontraktów. Daje to podstawy oczekiwania na uzyskanie poprawy wyników i uzyskanie ich na poziomie zdecydowanie lepszym niż w roku 2017. Jednocześnie jest to solidna podstawa do dobrych wyników w roku 2019.

W pierwszym kwartale 2018 roku, w dniu 23 marca 2018r. UNIBEP SA jako lider konsorcjum odstąpił od realizacji kontraktu na budowę inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka, o czym informował w raporcie bieżącym nr 14/2018. Część pierwotnych założeń związanych z pierwszym kwartałem, a także kolejnym, nie została tym samym wykonana i wykazana w wynikach. W wynikach segmentu z kolei uwzględniamy koszty bieżące związane z zejściem z kontraktu. Unibep odstępując od umowy naliczył następnie karę na zamawiającego w kwocie ok. 8,3 mln zł.

W dniu 19 kwietnia 2018r. Spółka otrzymała od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich pismo za-

wierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy na realizację przedmiotowej inwestycji w części dotąd niewykonanej z winy Konsorcjum wraz z notą obciążeniową na kwotę ok. 8,3 mln zł wystawioną tytułem kary umownej za odstąpienie od umowy.

W maju 2018r. wpłynął wniosek od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich o wypłatę kwoty ok. 8,3 mln zł z gwarancji ubezpieczeniowej należącego wykonania. UNIBEP SA złożył wnioski o zabezpieczenie roszczenia. 23 lipca 2018 roku Sąd wydał decyzję o zabezpieczeniu roszczenia.

Stanowisko Unibep SA odnośnie inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka jest niezmiennie. Spółka przygotowuje się do procesu sądowego w tej sprawie.

W ramach segmentu, reprezentowanego przez Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o. zapoczątkowane zostały działania zmierzające do budowy wspólnej platformy, z lepszym przepływem informacji, wspólnymi procesami, lepszą kontrolą biznesu.

## BIZNES DEWELOPERSKI

Istotny wpływ, głównie na poziom wykazanego zysku ze sprzedaży w całej Grupie UNIBEP, miał segment działalności deweloperskiej. Bardzo dobre wyniki sprzedażowe i rentowności wykazane zostały zarówno w pierwszym, jak i drugim kwartale roku 2018.

Rekordowa dla biznesu sprzedaż i w efekcie wyniki to skutek rozkładu przekazania mieszkań i lokali usługowych, jaki przypadł na bieżący okres. W analizowanym okresie na efektywność biznesu wpłynęła głównie sprzedaż z projektów w Warszawie, tj. II etap osiedla 360° (przy ul. Kapelanów), Dom Awangarda (przy ul. Szczęśliwickiej), GAMA (przy ul. Kondratowicza) oraz Zielony Sołacz (przy ul. Drzymały) w Poznaniu.

Aktualnie w realizacji mamy dwa projekty w Poznaniu (Zielony Sołacz Etap II oraz osiedle Nowych Kosmonautów). Na rynku warszawskim deweloper rozpoczął realizację projektu Marywilska. W przygotowaniu w najbliższym okresie kolejne projekty. W wynikach Grupy ich efekty będą w roku 2019-2010.

W ramach Grupy prowadzone są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Na rynku warszawskim w dzielnicy Ursus spółka, w której UNIDEVELOPMENT SA posiada 50% udziałów realizuje taki projekt. Dotychczas w roku 2018 wyniki z tej działalności nie były znaczące. Ich istotny wzrost spodziewany jest w ostatnim kwartale 2018.

## BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Efektywność biznesu prezentowana w wynikach roku bieżącego jest niższa od oczekiwań i jego możliwości. Mimo niewiele mniejszej względem roku poprzednie-

go sprzedaży (o ok. 5%) zysk brutto ze sprzedaży stanowi mniej niż połowę wartości z pierwszego półrocza 2017. Przyczyną takiej sytuacji jest kilka.

Oddział Unihouse prowadzi rozpoczętą w roku 2017 inwestycję rozbudowy fabryki domów. Jeden z etapów inwestycji związany z konstrukcją jest w fazie końcowej. W drugim kwartale 2018 prowadzone były prace pozwalające zoptymalizować ciągi produkcyjne i dostosować do stanu pozwalającego uzyskiwać dużo lepsze wskaźniki dziennej produkcji modułów niż obecnie. Wiąże się z tym ponoszone i planowane do poniesienia nakłady na wyposażenie hal produkcyjnych w wysokospecjalistyczne maszyny i stoły do produkcji modułów i paneli na podstawie projektów uzgodnionych z naszymi Klientami. Prace w tym obszarze prowadzone są także w trzecim kwartale bieżącego roku. Zaangażowanie w proces rozbudowy mocy produkcyjnych wymagało nakładów finansowych i podniosło koszty bieżącej działalności. Ograniczyło naszą sprawność w realizacji bieżących projektów. W naszej ocenie aktualne starania przełożą się na wzrost przychodów i marży w kolejnych okresach, a także na poprawę efektywności i jakości produkowanych wyrobów. Cały proces produkcyjny będzie prowadzony „pod dachem” i w jednym ciągu produkcyjnym.

Oddział Unihouse w roku 2018 ponosi koszty na badania i rozwój. Przekłada się to na ofertę nowych produktów, podnosi jej atrakcyjność i konkurencyjność Oddziału. W efekcie ponoszonych nakładów, Oddział ma możliwości i umiejętności budowy ośmiokondygnacyjnych obiektów. Dotychczas oferta nasza pozwalała na budynki pięciokondygnacyjne. Kolejny obszar B+R to prace związane z rozwojem budynku zeroenergetycznego (z dofinansowaniem zewnętrznym). Obiekt ten powstaje w Bielsku Podlaskim. Bieżące nakłady i zaangażowanie w projekt efektywnie przyniesie w latach kolejnych.

Nieustannie prowadzone są działania i ponoszone koszty związane z akwizycją. Oddział wypracował pozycję na rynku norweskim. Powoli rozwijany jest rynek szwedzki. Perspektywiczni stają się także trzeci rynek - rynek polski z ofertą budownictwa ekonomicznego. Możliwość zaoferowania wysokiej jakości sprawdzonej na rynkach skandynawskich z szybkim procesem produkcji budynków powinno w przyszłości przynieść efekty finansowe.

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na efektywność biznesu jest kurs waluty norweskiej, który od dłuższego czasu utrzymuje się na rekordowo niskim poziomie. Sytuacja nie sprzyja korzystnie poprawie efektywności, jak też zmniejsza atrakcyjność cenową ofert.

Starania Oddziału ukierunkowane na przyszłość, mimo iż kosztowne w bieżącym okresie i mające po części przełożenie na wyniki okresu, mają swoje uzasadnienie ekonomiczne.

## POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Bezpieczeństwo finansowe, zdolność do regulowania zobowiązań jest kluczowe w kontekście wiarygodności i sprawności realizacyjnej. Działania w każdym z biznesów na równi z efektywnością traktują zaangażowanie w ściagalność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych. Trudna sytuacja rynkowa aktywuje Spółkę do przeglądu własnych struktur, optymalizacji procesów i ciągłego nadzoru nad kosztami stałymi.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

## CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

### Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- niestabilna sytuacja gospodarcza na rynkach wschodnich mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim i ukraińskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- rosnąca presja wzrostu wynagrodzeń,
- wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- 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 CRA-MO,
- 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,
- brak możliwości indeksacji cen materiałów i usług z zamówieniami publicznymi,
- brak wystarczającej siły roboczej na rynku pracy,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- umiarkowanie pozytywne tendencje w Norwegii (wzrost PKB o 1,8% w roku 2017 oraz szacunek jego wzrostu o 2% w roku 2018; spodziewany spadek bezrobocia z 4,5% w roku 2017 do 3,8% w roku 2018; prognozowany wzrost wynagrodzeń o 2,7% w roku 2018.),
- stabilne perspektywy na rynku szwedzkim (wzrost PKB o 2,4% w roku 2017 oraz prognoza jego wzrostu o 2,6% w roku 2018 oraz o ok. 2% w roku 2019;

prognozy wzrostu konsumpcji prywatnej o 2,3% w roku 2018 oraz o 2,2% w roku 2019; oczekiwany spadek bezrobocia z 6,7% w roku 2017 do 6,3% w roku 2018 i 2019),

- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o ponad 4,3 w roku 2018 oraz o 3,7% w roku 2019; prognoza stopniowego spadku bezrobocia z 4,9% w roku 2017 do 4,1% w roku 2018 oraz do 3,9% w roku 2019; stopniowy wzrost wydat-

ków publicznych z 1,8% w roku 2016 do ponad 3% w latach 2018-2019).

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

## ROCZNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE (PROGNOZY KOMISJI EUROPEJSKIEJ)

	2016		Annual percentage change							
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	98-13	2014	2015	2016	2017	2018	2019
GDP	1858.5	100.0		3.8	3.3	3.8	3.0	4.6	4.3	3.7
Private Consumption	1088.4	58.6		3.4	2.4	3.0	3.9	4.7	4.1	3.4
Public Consumption	332.0	17.9		3.1	4.1	2.4	1.8	3.4	3.7	3.1
Exports (goods and services)	971.4	52.3		7.9	6.7	7.7	8.8	8.2	7.3	6.2
Imports (goods and services)	896.3	48.2		6.5	10.0	6.6	7.6	8.7	8.4	6.3
Unemployment rate (a)				13.3	9.0	7.5	6.2	4.9	4.1	3.9
General government gross debt (c)				45.9	50.3	51.1	54.2	50.6	49.6	49.1

Źródło: [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)

### Czynniki wewnętrzne:

- stosunkowo dobra kondycja finansowa, umiarkowana płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- dobra wielkość portfela zleceń – szczególnie w budownictwie kubaturowym i segmencie infrastrukturalnym,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze budownictwa przemysłowego,
- aktywizacja działalności na rynku białoruskim i ukraińskim,
- realizacja przedsięwzięć deweloperskich na rynku norweskim,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego - rozpoczęcie działalności na rynku szwedzkim, działania związane ze zwiększeniem aktywności na rynku polskim,
- 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 jak Microsoft Dynamics CRM, AX People 2012, IBM Cognos TM1,
- rozpoczęcie działań związanych z wdrożeniem technologii BIM,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Centralnych Zakupów i Działu B+R,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskie-

go,

- przekazanie do użytku nowej hali produkcyjnej Unihouse i zwiększenie mocy produkcyjnych oraz poprawa efektywności i jakości wyrobów.

### 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 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 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 niewykorzystania pełnych mocy produkcyjnych fabryki domów modułowych w Bielsku Podlaskim.
- 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 pogorszeniem relacji z Zamawiającym w wyniku negatywnych naleciałości związanych z realizacją wcześniejszych kontraktów.
- 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 2017 roku.

## SEZONOWOŚĆ

W pierwszym półroczu 2018 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 w okresie pierwszego kwartału. Uwzględniane jest to jednak w harmonogramach realizacji inwestycji.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla działalności budowlanej drogowo-mostowej. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Segment budownictwa modułowego również jest wrażliwy na warunki atmosferyczne. Przypadki nieprzygotowania przez Zamawiającego w terminie odpowiednich frontów robót (np. fundamentów na stanie 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 2018.

# 5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

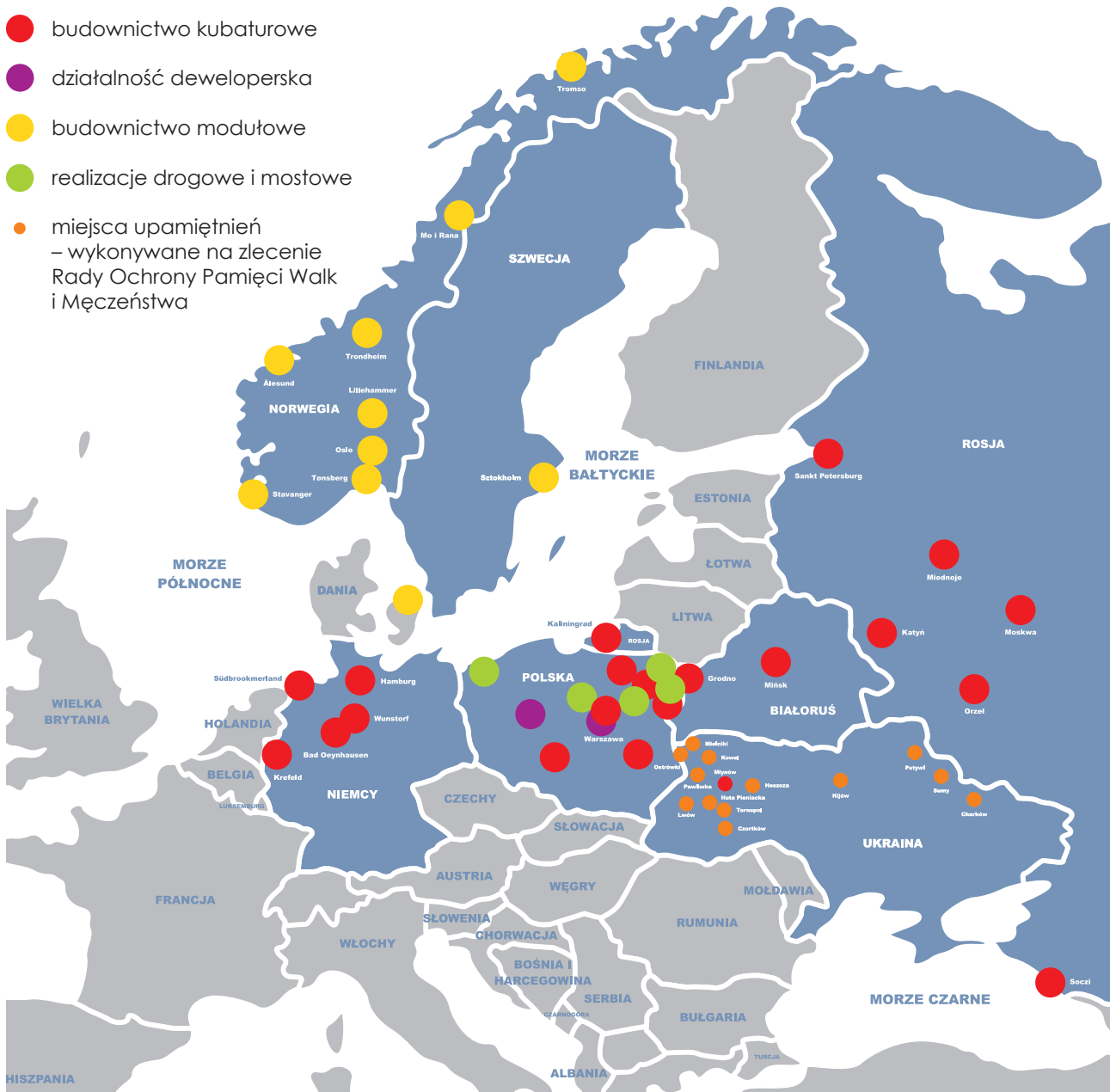
Na dzień 30 czerwca 2018r. Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP S.A. tj. OOO StrojIMP, UNEX Constructions Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT S.A., Budrex-Kobi Sp. z o.o. i Unibep PPP Sp. z o.o. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy

UNIBEP wchodzi spółki pośrednio zależne, w których udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT S.A. oraz Seljedalen AS. UNIBEP S.A. posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.

## OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

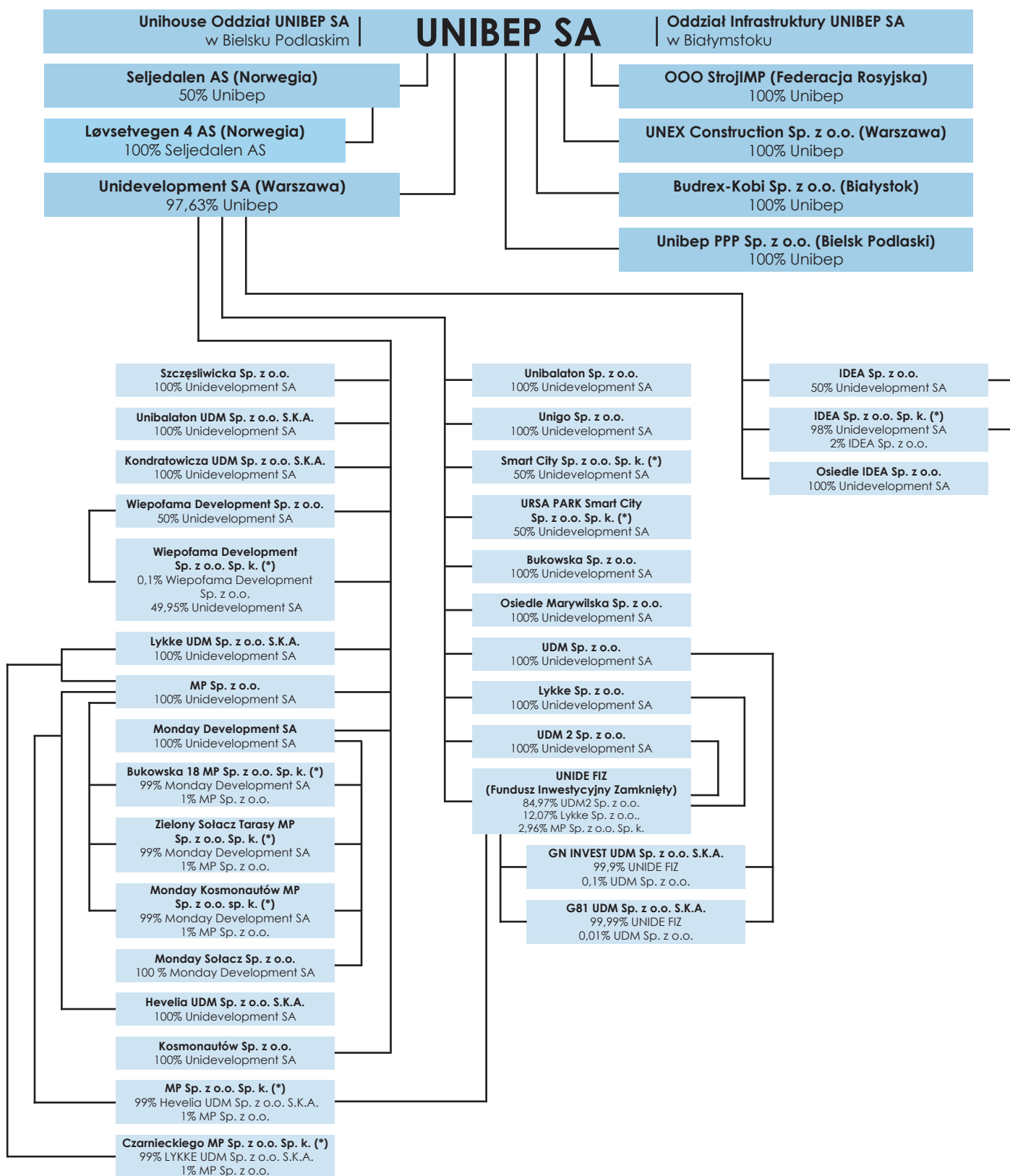
### Legenda:

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





## SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 30.06.2018 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 30.06.2018 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 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.	Biłystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	12-12-2017	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%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
MP 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	96,65%*)**)	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 MP 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 SA	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	97,63%	97,63%
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%
Osiedle 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	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	03-08-2017	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda praw własności	22-02-2018	48,82%**)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. k.	Koszalin	działalność deweloperska	metoda praw własności	22-02-2018	48,82%****)	48,82%***)

\*) udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\*) udział w zyskach/stratach Spółki

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

\*\*\*\*) udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuję zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%.

## 5.1. Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie od dnia 01.01.2018 r.:

- W dniu 6 lutego 2018 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki MONDAY MALTA MONDAY PALACZA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. na MONDAY KOSMONAUTÓW MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Zmiana jest skuteczna od 6 lutego 2018 r.
- W dniu 22 lutego 2018 r. spółka UNIDEVELOPMENT SA nabyła 50 udziałów, co stanowi 50% udziałów, w WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o., który to podmiot jest komplementariuszem w Spółce WIEPOFAMA Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Jednocześnie UNIDEVELOPMENT SA obok WIEPOFAMA SA w likwidacji przystąpiła w charakterze komandytariusza do ww. Spółki Komandytowej.
- W dniu 26 lutego 2018 r. został pozytywnie rozpoznany przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda wniosek dotyczący obniżenia kapitału zakładowego MONDAY DEVELOPMENT SA (na skutek umorzenia akcji własnych). Wobec powyższego Unidevelopment S.A. posiada 100% akcji.
- W dniu 19 marca 2018 roku Zgromadzenia Wspólników niżej wymienionych spółek w związku ze zmianą firmy Spółki, która jest komplementariuszem w poniższych spółkach, podjęły uchwały dotyczące zmiany nazw spółki:
  1. Bukowska 18 Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na Bukowska 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
  2. Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
  3. Czarnieckiego Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na Czarnieckiego MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
- W dniu 16 kwietnia 2018 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w związku ze zmianą firmy Spółki, która jest komplementariuszem podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki na MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

### Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

W dniu 2 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tj.: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszem w ww. spółce jest Unidevelopment. S.A., który posiada 98% udziału w zyskach spółki, a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

W dniu 10 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS

nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tj.: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszami w ww. spółce są Unidevelopment. S.A., która posiada 49% udziału w zyskach spółki, oraz Monday Development. S.A., która posiada 49% udziału w zyskach spółki a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

W dniu 11 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tj.: Mickiewicza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszem w ww. spółce jest Unidevelopment. S.A., który posiada 98% udziału w zyskach spółki, a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

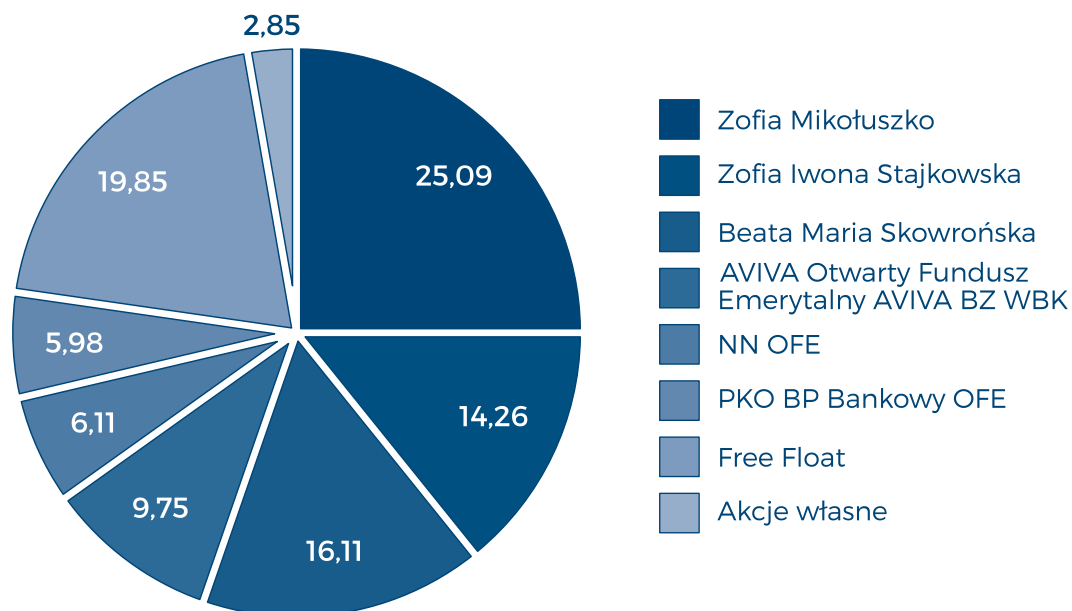
Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1 i 2.4 skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2018 do 30-06-2018.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2018 do 30-06-2018 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

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. STAN NA 30 CZERWCA 2018 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU



L.p.	Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
1	Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
2	Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
3	Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11%
4	AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
5	NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
6	PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98%
7	Free float	6 960 599	696 059,90	19,85%
8	Akcje własne *	1 000 000	100 000,00	2,85%
	<b>RAZEM</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100%</b>

\* 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.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły inne niż wskazane poniżej zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

W zakresie akcjonariatu miało miejsce zdarzenie jak niżej:

- W dniu 5 czerwca 2018 r. Zarząd Unibep SA otrzymał zawiadomienie od PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny (PKO OFE) reprezentowany przez PKO BP BANKOWY Powszechne Towarzystwo Emerytalne Spółkę Akcyjną o przekroczeniu - w wyniku rozliczenia w dniu 4 czerwca 2018

roku transakcji nabycia akcji Spółki w liczbie 346 489 sztuk – progu 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta. Z otrzymanego zawiadomienia wynika, że bezpośrednio przed dniem Transakcji, tj. na dzień 1 czerwca 2018 r. PKO OFE posiadał 1 752 267 sztuk akcji Unibep SA, stanowiących 4,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 1 752 267 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki stanowiących 4,99% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki). W rezultacie transakcji nabycia akcji Emitenta PKO OFE, na dzień 4 czerwca 2018 r. posiadał łącznie 2 098 756 sztuk akcji Spółki, co stanowiło 5,98 % udziału w kapitale zakładowym Unibep SA i dających prawo do 2 098 756 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (stanowiących 5,98% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki). (Rb 29/2018)

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

STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 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 Gołbiewski	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
Krzysztof Mikołajczyk	Członek Zarządu (od 1.05.2018r.)	0	0	---
<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	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania miały miejsce zmiany w stanie posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

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

### Informacja dotyczy zależnych spółek developerskich

- Wykup obligacji przez spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. 12.474.000 zł - 01.03.2018.
- Emisja obligacji serii A przez spółkę G 81 UDM Sp. z o.o. sp.k 4.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 (4.000.000 zł) - 09.02.2018.
- Emisja obligacji serii A przez spółkę GN Invest UDM Sp. z o.o. sp.k 5.118 sztuk o wartości nominalnej 1.000 (5.118.000 zł) - 09.02.2018.
- Emisja obligacji serii A przez spółkę Kosmonautów Sp. z o.o. 7.050 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł (7.050.000 zł) - 02.03.2018.
- Emisja obligacji serii B przez spółkę Kosmonautów Sp. z o.o. 7.050 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł (7.050.000 zł) - 02.03.2018.

Wszystkie w/w obligacje nabył UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

W dniu 1 czerwca 2018r. Unibep S.A. dokonał wykupu obligacji serii C w łącznej wysokości 30 mln zł. Wykup dotyczył 100% emisji i nastąpił w terminie ich zapadalności określonym zgodnie z warunkami emisji obligacji. W dniu 6 czerwca 2018r. Unibep S.A. wyemitował 300.000 obligacji serii E. Cena emisyjna jednej obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100 zł. Łączna wartość emisji wyniosła 30 mln zł.

## 6.4. Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 16 maja 2018 roku Zarząd UNIBEP SA podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu UNIBEP S.A. wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2017, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 24/2018).

Zarząd zawnioskował, aby część zysku netto Spółki za rok 2017 w kwocie 5 110 595,10 zł, tj. 0,15 zł na każdą akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki) przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom, zaś część zysku netto za rok 2017 w kwocie 407 879,92 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy (D) Zarząd zaproponował ustalić 25 czerwca 2018 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy (W) zaproponował ustalić 9 lipca 2018 r.

Wniosek Zarządu w przedmiotowym zakresie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą

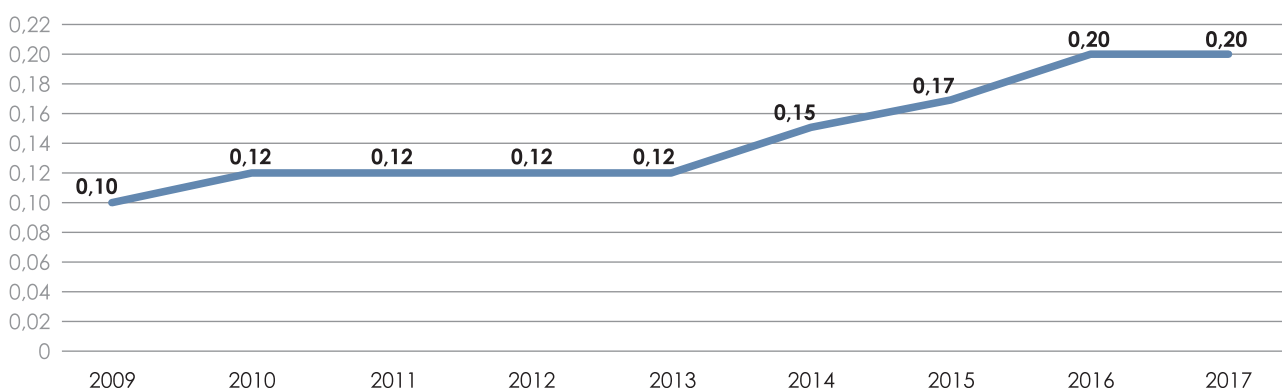
Spółki (RB 24/2018 z dn. 16 maja 2018 r.).

Następnie WZA UNIBEP S.A. w dniu 13 czerwca 2018 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2017 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2017 r. wynosi 0,20 zł na akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki).

Uchwała WZA UNIBEP S.A. określa dzień dywidendy (D) na 25 czerwca 2018 r. oraz dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień: 9 lipca 2018 r. – pierwsza rata w kwocie 5 110 595,10 zł (tj. 0,15 zł na akcję); 20 września 2018 r. – druga rata w kwocie 1 703 531,70 zł (tj. 0,05 zł na akcję) (RB 34/2018 z dn. 13 czerwca 2018 r.).

Łącznie dywidenda za 2017 rok wynosi 6 814 126,80 zł.

### 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 istotnego postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności.

wią wartość istotną. Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarty jest w punkcie 4.23 zobowiązania i należności warunkowe w ramach skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2018 do 30-06-2018.

W ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądową, które w łącznej liczbie kilkudziesięciu spraw stano-

### 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 były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Z istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróżnić należy poniższe transakcje:

- W dniu 9 stycznia 2018r. Budrex- Kobi Sp. z o.o. spłacił UNIBEP S.A. całą pożyczkę w kwocie 10 mln zł.
- W dniu 31 stycznia 2018 r. Idea Sp. z o.o. sp. k. wykupiła weksel własny od UNIBEP S.A. w kwocie 1.915.319,17 zł.

W ramach istotnych umów budowlanych w okresie objętym raportem wśród podmiotów powiązanych

doszło do zawarcia umowy w ramach projektu przy ulicy Marywilskiej w Warszawie, o czym informujemy w raporcie bieżącym nr RB 27/2018 oraz umowy na realizację inwestycji przy ulicy Serbskiej/Naramowickiej w Poznaniu, o czym informujemy w raporcie bieżącym nr RB 38/2018. Umowy te przedstawione zostały także w punkcie 3.1 raportu.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 4.19 w skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2018 do 30.06.2018.

### 7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W dniu 26 lutego 2018 Unidevelopment S.A. przystąpił do długu Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK do kwoty 25.000.000 zł, w związku z podpisaniem umowy kredytowej z Bank Millennium S.A. Ponadto, 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 byłaby znacząca. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 4.23 skróconego skon-

solidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2018 do 30-06-2018.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W I półroczu 2018r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość jest znacząca.

## 7.4. Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2018 do 30-06-2018 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.

### Nowy Członek Zarządu w Unidevelopment SA

Uchwałą Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. z dnia 25.01.2018r. Pani Ewa Przeździecka została powołana w skład Zarządu Unidevelopment S.A. z dniem 01.02.2018r.

### Zmiany z Zarządzie Unibep SA

16 marca 2018r. Zarząd Unibep SA poinformował, że Pan Marcin Piotr Drobek złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie oraz z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki Unibep S.A. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2018r. Zgodnie z oświadczeniem Pana Marcina Piotra Drobka przyczyną złożenia rezygnacji są powody osobiste. (RB 12/2018)

4 kwietnia 2018r. Zarząd Unibep SA poinformował, że rada nadzorcza spółki, podjęła uchwałę o powołaniu Pana Krzysztofa Mikołajczyka na stanowisko członka Zarządu Spółki na obecną V kadencję Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 maja 2018r. Pan Krzysztof Mikołajczyk pełni funkcję dyrektora budownictwa. (RB 16/2018)

### Nowy Dyrektor Oddziału Infrastruktury w Unibep SA

Zmianie uległa nazwa oddziału Spółki Unibep działającego w branży drogowej. Oddział Drogowy Unibep SA zmienił nazwę na Oddział Infrastruktury Unibep SA z siedzibą przy ul. Hetmańskiej 92 w Białymstoku. Na stanowisko Dyrektora Oddziału Infrastruktury z dniem 1 kwietnia 2018 r. został powołany Pan Andrzej Truszkowski.

Pan Andrzej Truszkowski posiada bogate doświadczenie w segmencie budownictwa infrastrukturalnego. Pracował m.in. ok. 10 lat w Budimex SA i ok. 3 lat w Strabag Sp. z o.o., prowadząc i nadzorując tak duże inwestycje jak chociażby budowa drogi ekspresowej S17 Warszawa-Garwolin, budowa obwodnic Ostrowi Mazowieckiej i Augustowa, budowa dwóch odcinków obwodnicy Lublina.

### Podlaska Marka Roku dla budynków Unihouse

24 kwietnia 2018 r. budynki wielorodzinne produkowane przez Unihouse Oddział Unibep SA w Bielsku Podlaskim otrzymały tytuł Podlaskiej Marki Roku. Są to budynki w technologii modułowej drewnianej, które są eksportowane głównie na rynki skandynawskie. Uroczystość miała miejsce w Operze i Filharmonii Pod-

laskiej w Białymstoku. Podlaska Marka Roku to najważniejszy ranking organizowany przez Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego. Budynki wielorodzinne Unihouse zwyciężyły w kategorii "Produkt użytkowy".

### Budownictwo modułowe: jakość, ekologia, innowacje

Zakończył się pierwszy etap rozbudowy hali produkcyjnej w Fabryce Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim. Łączna powierzchnia hal w Fabryce Domów Modułowych wynosi 19 tys. mkw., co pozwala prowadzić cały proces produkcyjny pod dachem – znaczna poprawa jakości produktu. Z tej okazji 8 maja 2018 r. w Unihouse odbyło się seminarium naukowe, w którym wzięło udział ponad 100 osób – deweloperzy z Norwegii, inwestorzy ze Szwecji, kadra naukowa wydziałów architektury i budownictwa Politechniki Białostockiej, a także finansiści, szefowie firm współpracujących oraz pracownicy Unihouse Oddział Unibep SA.

### Nagrody BUDOWA ROKU dla inwestycji realizowanych przez UNIBEP SA

W dniu 25 czerwca 2018 r. Galeria Północna w Warszawie oraz Fabryka proszków mlecznych Mlekovita 3 w Wysokiem Mazowieckiem otrzymały tytuł „Budowa Roku 2017” (nagroda I stopnia). Natomiast budynek Aura Sky Etap I w Warszawie przy pl. Marii Rodziewiczówny otrzymał nagrodę III stopnia. Unibep SA jest generalnym wykonawcą tych trzech realizacji. Konkurs „Budowa Roku” to jeden z najważniejszych wydarzeń branży budowlanej, organizowany jest corocznie przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, przy współudziale Ministerstwa Budownictwa oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

### Pierwszy w województwie podlaskim testowy budynek zeroenergetyczny

W dniu 20 lipca 2018 r. na terenie Fabryki Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim stanął pierwszy w województwie podlaskim testowy budynek zeroenergetyczny. Jest to obiekt wykonany w technologii modułowej. Budynek składa się z 12 modułów i ma 4 kondygnacje – na każdym piętrze są po trzy moduły. To konsekwencja umowy podpisanej 10 sierpnia 2017 r. pomiędzy Unibep SA oraz Zarząd Województwa Podlaskiego na realizację tego projektu badawczo-rozwojowego. Całkowita wartość projektu to prawie 4,5 mln zł. Dofinansowanie z RPOWP wynosi 2,4 mln zł. Jego realizacja ma się zakończyć w listopadzie 2019 r.

### Niska kapitalizacja na GPW

Wartość księgowa spółki a niska wartość spółki z kapitalizacji ma charakter przejściowy i w dużej mierze wynika z ogólnej oceny branży budowlanej. W ocenie Zarządu stan ten nie odzwierciedla sytuacji spółki, jej potencjału i perspektyw rozwoju poszczególnych biznesów.



# 8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2018	31.12.2017
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Środki trwałe	93 666	87 086
Wartości niematerialne	23 804	23 131
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	258	258
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	24 589	21 149
Kaucje z tytułu umów o budowę	52 945	49 252
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 719	32 823
Pożyczki udzielone	8 413	4 463
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 885	2 133
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>241 279</b>	<b>220 294</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	181 654	200 030
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	295 204	233 456
Kaucje z tytułu umów o budowę	32 216	46 982
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	132 830	103 175
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 372	11 453
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	6 907
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77 757	165 349
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 359	3 079
Pożyczki udzielone	22 276	11 857
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>752 666</b>	<b>782 289</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>993 945</b>	<b>1 002 583</b>

**WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH**

	30.06.2018	31.12.2017
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-4
Pozostałe kapitały w tym:	202 875	195 896
kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	56 320	54 367
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>262 699</b>	<b>253 766</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	4 776	3 838
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>267 475</b>	<b>257 604</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	77 161	38 352
Rezerwy długoterminowe	26 183	27 439
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	13 153	11 957
Kaucje z tytułu umów o budowę	45 043	40 173
Przychody przyszłych okresów	165	188
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>161 705</b>	<b>118 109</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	332 148	342 674
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 440	48 808
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	13 142	13 855
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	24 226	43 391
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 230	1 484
Rezerwy krótkoterminowe	127 034	115 624
Przychody przyszłych okresów	13 546	61 033
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>564 765</b>	<b>626 870</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>993 945</b>	<b>1 002 583</b>

## 8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

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

	Za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2018	30.06.2017
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	808 290	662 696
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 028	10 508
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>814 318</b>	<b>673 204</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	752 749	625 004
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	6 006	10 367
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>55 563</b>	<b>37 833</b>
Koszty sprzedaży	5 277	5 090
Koszty zarządu	21 377	20 077
Pozostałe przychody operacyjne	2 144	2 831
Pozostałe koszty operacyjne	2 842	1 907
Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych	1 778	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>26 432</b>	<b>13 590</b>
Przychody finansowe	4 222	1 051
Koszty finansowe	548	2 175
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 436	7 212
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>31 542</b>	<b>19 678</b>
Podatek dochodowy	7 048	4 973
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>24 494</b>	<b>14 705</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 494</b>	<b>14 705</b>

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

	30.06.2018	30.06.2017
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 494</b>	<b>14 705</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	-0,01	-0,08
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-8 387	19 400
Podatek odroczony związany z elementami innych całkowitych dochodów	1 594	-3 686
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>-6 794</b>	<b>15 714</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>17 701</b>	<b>30 420</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	24 494	14 705
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 557	14 705
udziały niesprawujące kontroli	938	0,7
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	24 494	14 705
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 557	14 705
udziały niesprawujące kontroli	938	0,7
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,69	0,42
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,69	0,42
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	17 701	30 420
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 763	30 419
udziały niesprawujące kontroli	938	0,7
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,87
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,49	0,87

## 8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

### WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców sprawujących kontrole	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) bieżący netto	Zysk (strata) bieżący			
<b>01 STYCZNIA 2018 r.</b>	3 507	-4	4 872	35 614	94 505	60 905	28 589	25 778	25 778	253 766	3 838	257 604
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	0	25 778	-25 778	-25 778	0	0	0
Podział zysku					24 694		-24 694			0	0	0
Podział zysku na dywidendę					-9 625		-5 518			-5 518		-5 518
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty					-1 296		9 625			0		0
Przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy							-1 016			-1 296		-1 296
Wpływ zastosowania MSSF 9										-1 016		-1 016
Dochoły całkowite			-6 794						23 557	16 763	938	17 701
<b>30 CZERWCA 2018 r.</b>	3 507	-4	-1 922	35 614	108 278	60 905	32 764	23 557	23 557	262 699	4 776	267 475

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontrole	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) bieżący netto	Zysk (strata) bieżący			
<b>01 STYCZNIA 2017 r.</b>	3 507	-4	-8 924	35 514	0	119 696	60 905	-9 281	31 586	232 999	2 889	235 888
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								31 586	-31 586	0	0	0
Podział zysku					17 624		-17 624			0	0	0
Podział zysku na dywidendę							-6 814			-6 814		-6 814
Utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych				10 858		-10 858				0		0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego				-10 733						-10 733		-10 733
Utworzenie kapitału celowego				200		-200				0		0
Przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT						-100				-100		-100
Zmiana poziomu zaangażowania			15 714								257	-803
Dochoły całkowite			6 790	35 639	200	126 163	60 905	-3 194	14 705	244 710	3 147	247 857
<b>30 CZERWCA 2017 r.</b>	3 507	-4	6 790	35 639	200	126 163	60 905	-3 194	14 705	244 710	3 147	247 857

## 8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

### WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2018	30.06.2017
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	31 542	19 678
II. Korekty razem	-116 784	11 248
1. Amortyzacja	5 136	4 818
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-832	1 034
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 639	2 588
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 576	-10 579
5. Zmiana stanu rezerw	10 180	34 305
6. Zmiana stanu zapasów	18 462	-34 050
7. Zmiana stanu należności	-81 662	4 440
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-16 756	-79 217
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-47 615	97 774
10. Inne korekty	-1 766	-871
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	1 008	-8 993
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-85 242</b>	<b>30 926</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-12 535	-4 270
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	81	114
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		5 660
Odsetki otrzymane	2 749	860
Dywidendy otrzymane	3 000	
Pożyczki udzielone	-26 346	-616
Pożyczki spłacone	10 057	1 048
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 902	3 997
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-19 093</b>	<b>6 792</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	45 699	48 307
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-39 072	-102 912
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		-10 735
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 966	-2 032
Zapłacone odsetki	-2 803	-5 072
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 857</b>	<b>-72 444</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-102 477</b>	<b>-34 726</b>
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	13 398	3 609
Różnice kursowe	216	-354
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>166 620</b>	<b>145 922</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>64 143</b>	<b>111 197</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2 003	18 212



## 9. OŚWIADCZENIE

### Oświadczenie Zarządu w sprawie zgodności półrocznego sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIBEP oraz jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej UNIBEP, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd UNIBEP SA

.....  
**Leszek Marek Gołąbicki**  
Prezes Zarządu

.....  
**Sławomir Kiszycki**  
Wiceprezes Zarządu

.....  
**Krzysztof Mikołajczyk**  
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)