



Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2015 roku

SPIS TREŚCI

Komentarz Prezesa Zarządu	3
1. Wprowadzenie	4
2. Wybrane dane finansowe	4
3. Informacja o istotnych zdarzeniach	5
3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2015	5
3.2 Zdarzenia po dniu bilansowym	7
4. Omówienie sytuacji finansowej	8
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	8
4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	9
4.2.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	9
4.2.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	10
4.2.3 Ryzyka i zagrożenia	11
4.2.4 Sezonowość	12
4.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	12
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	12
5.1. Zmiany w strukturze Grupy	14
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	14
6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	14
6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	14
6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	15
6.4. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	15
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	15
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	15
9. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	15
10. Inne istotne informacje Grupy	16
11. Wybrane dane finansowe z kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2015 do 30-09-2015	17
11.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	17
11.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	19
11.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	20
11.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	22

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Grupa UNIBEP z kwartału na kwartał z powodzeniem buduje swój potencjał. Nasza Grupa postrzegana jest jako wartościowy podmiot, który jest zaliczany do czołówki polskich przedsiębiorstw z sektora budowlanego o stabilnej sytuacji finansowej i dobrych perspektywach rozwoju. Ta opinia rynku bardzo nas cieszy i jednocześnie motywuje do dalszej pracy nad rozwojem całej Grupy.

Trzy kwartały bieżącego roku charakteryzowały się stabilnym wzrostem Grupy UNIBEP z punktu widzenia przychodów (wzrost o ok. 17% względem analogicznego okresu ubiegłego roku), jak również wyniku (wzrost o ok. 23%).

Analizowany okres był dobry dla segmentu działalności generalnego wykonawstwa na rynku krajowym, w tym przede wszystkim na rynku warszawskim. Utrzymujemy tu stabilne marże, pozytywnym elementem jest również jakość portfela zleceń. Wiele podpisanych umów w okresie sprawozdawczym już dziś daje naszej spółce solidny portfel zamówień na lata 2016 i 2017, wynoszący ok. 900 mln zł.

Inna jest sytuacja na rynku niemieckim, gdzie w związku z kończącymi się kontraktami spółka wykaże na działalności dużo gorsze wyniki od przewidywanych. Pragnę przypomnieć, że obecnie na nowo definiujemy formułę naszej aktywności na rynku naszego zachodniego sąsiada, aby w następnych latach ten segment działalności także był efektywny - rynek niemiecki jest bowiem bardzo atrakcyjny i perspektywiczny. Pracujemy nad tym, by do Niemiec wprowadzić nasze produkty modułowe. Sprzedaż eksportowa ogółem jest słabsza niż w okresie porównawczym – to w szczególności efekt ograniczenia działalności w Rosji. Jednocześnie w najbliższym czasie spodziewamy się poprawy wyników sprzedaży eksportowej ogółem – szczególnie perspektywiczny w tym obszarze jest dla nas rynek białoruski.

Poprawie względem poprzedniego okresu uległ wynik z tytułu działalności drogowej. Niestety, dotychczas nie udało nam się pozyskać kontraktu na drogi ekspresowe na naszym północno-wschodnim rynku. Chciałbym podkreślić, że organizacyjnie i technologicznie jesteśmy przygotowani, by pracować nad pozyskaniem kontraktów o najwyższych wymaganiach, m.in. na drogi szybkiego ruchu i autostrady. Co istotne, jesteśmy gotowi prowadzić prace nie tylko w na terenie naszej dotychczasowej działalności, czyli na terenie Polski północno-wschodniej.

Nasz segment budownictwa modułowego wykazuje stabilne marże - ten obszar działalności przewiduje w roku bieżącym kontynuację wyników. Obecnie można stwierdzić, iż portfel zamówień na rok 2016 jest niemalże zamknięty. Pracujemy także – wspólnie z partnerem norweskim - nad pierwszym projektem deweloperskim, szacujemy, że wszelkie zgody administracyjne otrzymamy jeszcze w bieżącym roku. Nie zaprzestajemy również prac nad obecnością naszych produktów modułowych na innych rynkach skandynawskich.

Z punktu widzenia rentowności badany okres był umiarkowany dla segmentu działalności deweloperskiej. W ostatnim czasie uruchomiliśmy: osiedle mieszkaniowe GAMA w Warszawie, a także - wraz z CPD SA - I etap Smart City na warszawskim Ursusie. Segment deweloperski dobrze realizuje plany sprzedaży mieszkań i przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia. W dalszym ciągu istotną kwestią jest oddanie do użytkowania w bieżącym roku dwóch projektów deweloperskich – osiedla 360^o w Warszawie i Czarneckiego II w Poznaniu. Będzie to miało wpływ na wyniki zarówno UNIDEVELOPMENT SA, czyli naszego dewelopera, jak również generalnego wykonawstwa.

W pozostałych dziedzinach naszej działalności konsekwentnie realizujemy przyjętą strategię rozwoju Grupy UNIBEP, dostosowując jednak tempo działań do realiów rynkowych. Podkreślam, że dla UNIBEP SA, jak też całej naszej Grupy istotne jest również bezpieczeństwo finansowe, zachowanie planowanej marży oraz wpływ należności z kontraktów. Atutem Grupy UNIBEP są relatywnie niskie koszty stałe, co w połączeniu z określonym poziomem sprzedaży pozwala na generowanie stabilnych zysków.

Jestem absolutnie przekonany, że przyjęta strategia rozwoju naszej firmy oraz konsekwentna i dostosowana do zmieniającego się rynku jej realizacja zapewnią ciągły wzrost wartości Grupy UNIBEP.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu UNIBEP S.A.

1. Wprowadzenie

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2015r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 87 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 83 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu rozszerzonego.

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

2. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN				w tys. EUR			
	I-III kw. 2015	III kw. 2015	I-III kw. 2014	III kw. 2014	I-III kw. 2015	III kw. 2015	I-III kw. 2014	III kw. 2014
Przychody netto ze sprzedaży	883 499	308 711	748 845	286 937	212 456	73 375	179 137	68 578
EBITDA	24 571	8 105	21 238	6 542	5 909	1 926	5 081	1 564
EBIT	18 858	6 031	16 091	4 797	4 535	1 433	3 849	1 147
Zysk/Strata netto	16 150	6 085	13 115	5 429	3 884	1 446	3 137	1 298

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Aktywa trwałe	199 304	172 281	165 710	47 021	40 420	39 686
Aktywa obrotowe	601 573	494 353	536 444	141 927	115 983	128 474
Aktywa/Pasywa	800 877	666 644	702 154	188 948	156 405	168 160
Kapitał własny	210 791	203 046	195 142	49 731	47 638	46 735
Kapitał obcy	590 086	463 598	507 012	139 217	108 767	121 425
Środki pieniężne na koniec okresu	92 958	126 068	111 025	21 931	29 577	26 590

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2015	I-III kw. 2014	I-III kw. 2015	I-III kw. 2014
Przepływy z działalności operacyjnej	-12 787	10 958	-3 075	2 621
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-13 971	- 8 406	-3 360	- 2 011
Przepływy z działalności finansowej	-6 405	17 736	-1 540	4 243
Przepływy pieniężne netto ogółem	-33 163	20 288	-7 975	4 853

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,1585 PLN dla okresu I-III kw. 2015 oraz 1 EUR = 4,1803 PLN dla okresu I-III kw. 2014.

Pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2073 PLN dla III kw. 2015 oraz 1 EUR = 4,1841 PLN dla III kw. 2014.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2386 PLN na dzień 30 września 2015r., 1 EUR = 4,2623 PLN na dzień 31 grudnia 2014r. oraz 1 EUR = 4,1755 PLN na dzień 30 września 2014r.

Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2015	I-III kw. 2014	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,13%	2,15%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,83%	1,75%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	7,80%	6,89%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,34%	2,59%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,74	0,72	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) /pasywa ogółem

	I-III kw. 2015	I-III kw. 2014	Zasady wyliczania wskaźników
Wskaźnik płynności bieżącej	1,27	1,40	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,20	0,29	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

3. Informacja o istotnych zdarzeniach

3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2015

1) Nabycie 100% udziałów w spółce mostowej

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

Łączna cena nabytych udziałów wyniosła 8.000.150,00 zł (osiem milionów sto pięćdziesiąt złotych) z tym, że kwota 200.000 złotych ma być dopłacona dotychczasowym właścicielom po spełnieniu warunków przewidzianych w umowach sprzedaży udziałów. (RB 36/2015)

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

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

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

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

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

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

4) Zawarcie umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie.

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

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

5) Informacja nt. terminowych transakcji walutowych typu forward

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 11 sierpnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę podwykonawstwa robót budowlanych w ramach inwestycji rozbudowa drogi krajowej nr 8 Wrocław-Warszawa-Białystok do parametrów drogi ekspresowej S8, na odcinku od obwodnicy Mężenina do Jeżewa, od km 601+700 do km 615+960,85, realizowanej w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych.

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

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

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

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

11) Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicach Roboczej i Czarnieckiego w Poznaniu

W dniu 2 lipca 2015r. spółka z grupy kapitałowej UNIBEP, tj. spółka Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Poznaniu (sprzedający) zawarła ze spółką FSMNW Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicach Roboczej i Czarnieckiego w Poznaniu. Po zrealizowaniu przez sprzedającego na nieruchomości III etapu inwestycji deweloperskiej pod nazwą Osiedle Czarnieckiego a także po spełnieniu innych zawartych w umowie przedwstępnej warunków, kupujący nabędzie całość III etapu w.w. inwestycji. Cena netto sprzedaży inwestycji wynosi 40.682 tys. zł. (RB 48/2015)

12) Zawarcie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Woronicza w Warszawie

W dniu 17 września 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Woronicza w Warszawie.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Okam Capital, spółka W33 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji wynosi 23 miesiące począwszy od złożenia przez Zamawiającego oświadczenia o rozpoczęciu robót. Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP S.A. za wykonanie inwestycji wynosi 61,3 mln zł netto. (RB 49/2015)

3.2 Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa

W dniu 8 października 2015r. UNIBEP S.A. zawarł z Smart City umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Na mocy Umowy Zamawiający zlecił Emitentowi wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa robót wybudowanie osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City.

Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w związku z zawarciem Umowy zlecona została realizacja pierwszego etapu. Termin realizacji pierwszego etapu przypada na okres październik 2015r. – luty 2017r. Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP S.A. za wykonanie pierwszego etapu inwestycji wynosi 43,7 mln zł netto. (RB 50/2015)

2) Zawarcie umowy na realizację zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Talarowej w Warszawie

W dniu 22 października 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Talarowej w Warszawie.

Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji robót wynosi 18 miesięcy począwszy od daty podpisania Umowy. Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP S.A. za wykonanie inwestycji wynosi 32,5 mln zł netto. (RB 51/2015)

3) Zawarcie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Ostrobramskiej/Rodziewiczówny w Warszawie

W dniu 2 listopada 2015. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ostrobramskiej/Rodziewiczówny w Warszawie wraz z elementami infrastruktury.

Zamawiającym jest wchodząca w skład międzynarodowego holdingu ILDC spółka Mill-Yon Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: IV kwartał 2015 – IV kwartał 2017. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta za wykonanie inwestycji wynosi 84,55 mln zł netto. (RB 52/2015)

4) Zawarcie umowy na realizację budynku mieszkalnego o nazwie Osiedle Gama przy ul. Kondratowicza w Warszawie

W dniu 5 listopada 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Osiedlu Gama przy ul. Kondratowicza w Warszawie wraz z elementami infrastruktury.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Unigo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: IV kwartał 2015 – I kwartał 2017. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta za wykonanie inwestycji wynosi 42 mln zł netto. (RB 53/2015)

4. Omówienie sytuacji finansowej

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

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. zł)

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2015						
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	683 708	99 145	48 335	101 349	-49 038	883 499
sprzedaż zewnętrzna	636 058	97 757	48 335	101 349	0	883 499
sprzedaż na rzecz innych segmentów	47 650	1 388	0	0	-49 038	0
Koszt sprzedaży	659 446	91 194	45 469	94 402	-46 138	844 373
Zysk brutto ze sprzedaży	24 261	7 951	2 866	6 947	-2 900	39 125
% zysku brutto ze sprzedaży	3,55%	8,02%	5,93%	6,85%	5,91%	4,43%
Koszty sprzedaży			x			3 309
Koszty zarządu						20 630
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			3 672
Zysk z działalności operacyjnej			x			18 858
Przychody finansowe			x			11 568
w tym: przychody odsetkowe	1 146	332	1 660	4		3 142
instrumenty zabezpieczające	841	0	0	5 626		6 467
Koszty finansowe			x			7 681
w tym: koszty odsetkowe	833	461	1 390	81		2 765
instrumenty zabezpieczające	-99	0	0	-371		-470
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-178
Zysk przed opodatkowaniem			x			22 568
Podatek dochodowy			x			6 418
Zysk netto			x			16 150

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 6.937 tys. zł, w tym 940 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś 5.997 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2014						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	573 545	96 264	26 395	86 803	-34 163	748 845
sprzedaż zewnętrzna	539 382	96 264	26 395	86 803	0	748 845
sprzedaż na rzecz innych segmentów	34 163	0	0	0	-34 163	0
Koszt sprzedaży	543 684	92 962	22 927	81 521	-34 992	706 102
Zysk brutto ze sprzedaży	29 861	3 303	3 468	5 282	830	42 743
% zysku brutto ze sprzedaży	5,21%	3,43%	13,14%	6,08%	2,43%	5,71%
Koszty sprzedaży			x			4 472
Koszty zarządu						19 376
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x			-2 804
Zysk z działalności operacyjnej			x			16 091
Przychody finansowe			x			8 199
w tym: przychody odsetkowe	776	0	864	189		1 830
instrumenty zabezpieczające	2 535	0	0	1 490		4 024
Koszty finansowe			x			6 200
w tym: koszty odsetkowe	878	171	846	201		2 097
instrumenty zabezpieczające	1 643	0	0	71		1 714
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-65
Zysk przed opodatkowaniem			x			18 026
Podatek dochodowy			x			4 911
Zysk netto			x			13 115

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 2.310 tys. zł, w tym 891 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś 1.419 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. zł)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	30-09-2015	30-09-2014	30-09-2015	31-12-2014
KRAJ	691 514	517 023	54 410	41 001
EKSPORT, w tym:	191 985	231 822	31 001	32 434
Norwegia	96 636	86 475	30 079	31 173
WNP (Rosja, Białoruś)	72 478	134 272	542	900
Niemcy	22 752	11 016	381	360
Razem	883 499	748 845	85 411	73 435

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

4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki za trzy kwartały 2015 roku wskazują na utrzymanie większości wskaźników finansowych na poziomie analogicznym w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. W ramach Grupy UNIBEP wzrosła jej sprzedaż (o ok. 17%) oraz zysk netto (o ok. 23%). Pozytywnym zjawiskiem jest fakt, że sprzedaż zwiększyły wszystkie biznesy Grupy. Analizując zmianę sprzedaży w Grupie przez pryzmat obszarów geograficznych, wzrost sprzedaży wynika głównie ze wzrostów na rynku krajowym i w największym stopniu dotyczy segmentu budowlanego kubaturowego.

Analiza segmentów wskazuje, że połowa z nich poprawiła swoją zyskowość. Zgodnie z oczekiwaniami ponownie wyższą efektywność prezentują segmenty drogowy i budownictwa modułowego. W przypadku działalności drogowo-mostowej na poprawę sprzedaży i wyniku wpływ miało także nabycie na początku lipca 2015 spółki mostowej pod nazwą Budrex-Kobi. Łącząc aspekt nabycia spółki mostowej jak i sprawność organizacyjną i efektywność Oddziału Drogowego UNIBEP potwierdza się słuszność i zasadność wcześniejszych decyzji inwestycyjnych w tych segmentach działalności. Obecnie segmenty te mają pozytywny wkład w wyniki Grupy.

Segment budownictwa modułowego wynikami po trzech kwartałach potwierdza dobre przygotowanie do roku 2015. Bieżące działania w tym segmencie skupiają się na przygotowaniu do kolejnego roku 2016.

W działalności deweloperskiej (UNIDEVELOPMENT) wzrost sprzedaży i wyniku spodziewany jest w czwartym kwartale przy rozpoznaniu przychodów dla dwóch realizowanych projektów deweloperskich, tj. osiedla Czarnieckiego II (WILDA II) w Poznaniu oraz etapu pierwszego osiedla 360° w Warszawie. W drugim kwartale br. rozpoczęła się realizacja projektu Czarnieckiego III w Poznaniu. W trzecim kwartale br. spółka UNIDEVELOPMENT przygotowała i uruchomiła kolejne projekty mieszkaniowe: URSA Smart City (wraz z CPD S.A.) oraz GAMA w Warszawie. Aktualnie trwają prace nad uruchomieniem kolejnego projektu Wola House.

W okresie I-IIIQ 2015 roku poprawie o ok. 23% uległ wynik netto Grupy. Podobnie jak w poprzednich kwartałach bieżącego roku, w głównej mierze jest to efekt działalności podstawowej. Największy wkład w wypracowany wynik ponownie ma segment budowlany kubaturowy. Portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym jest stabilny, a budżety są bezpieczne i pod kontrolą. Marża z działalności w kraju (GW Kraj) względem roku ubiegłego w dalszym ciągu utrzymuje stabilny poziom z tendencją rosnącą.

Na rynku rosyjskim bieżące działania, podobnie jak w ostatnim raportowanym okresie, ukierunkowane są na dokończenie kontraktów wcześniej podpisanych. Działania akwizycyjne zostały tu ograniczone. Zarząd Spółki nie zakłada w najbliższej perspektywie podpisania nowego kontraktu na tym rynku.

Rynek białoruski w dalszym ciągu uznawany jest za obiecujący i z perspektywą rozwoju. Spółka widzi spore możliwości kontynuowania tam działalności. Istnieje jednocześnie możliwość podpisania kolejnych kontraktów. Bieżące działania operacyjne skupiają się na uruchomieniu i realizacji dwóch kontraktów podpisanych w bieżącym roku (centrum handlowe w Grodnie i centrum tenisowe w Mińsku). Realizacja tych kontraktów uwarunkowana jest uzyskaniem finansowania przez inwestorów w polskich instytucjach finansowych.

Segment budowlany kubaturowy (kraj plus eksport) w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wykazał spadek marży. Podobnie jak w okresie poprzednim w głównej mierze związane jest to z realizacją niskorentownych i nierentownych kontraktów realizowanych na nowym dla Grupy rynku niemieckim. Kontrakty te znajdują się już na końcowym etapie realizacji lub też są zakończone (lecz jeszcze nie rozliczone). Z tego względu Spółka uwzględniła i zakłada w budżetach rezerwy na zdarzenia potencjalne objęte ryzykiem przy odbiorach. Zakończenie realizacji kontraktów na rynku niemieckim zakończy się z wynikiem znacznie poniżej oczekiwań. Wymusiło to podjęcie działań w kierunku poprawy efektywności. Zarząd rynek niemiecki ocenia jako

działalność perspektywiczną na przyszłe lata. Nadzieje wiązane są z uplasowaniem tam produktów powstających w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim oraz wykorzystaniem doświadczeń i rozwiązań uzyskanych na rynku norweskim.

Wyniki po trzech kwartałach 2015 pokazują stabilność kosztów zarządzania Grupą. Systemowość w podejściu do ich planowania i kontroli sprawia ich przewidywalność. Wskaźnik 2,34% kolejny raz jest na poziomie niższym niż w roku ubiegłym i wciąż jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Pozytywnie na tle analogicznego okresu roku 2014 prezentuje się saldo przychodów i kosztów finansowych. Jest ono dodatnie w okresie i wynosi ok. plus 3,7 mln zł. Jednym z czynników mających wpływ na taką sytuację był wpływ transakcji typu forward. Są one wykorzystywane jako instrumenty do zabezpieczenia głównie otwartych pozycji walutowych na parze NOK/PLN związanych z działalnością na rynku norweskim, jak również kontraktów walutowych realizowanych w Polsce (EUR/PLN). Z tytułu realizacji i wyceny forwardów wykazany został w okresie I-IIIQ 2015 wynik w wysokości ok. 6,9 mln zł. Realizacja forwardów wiąże się z podstawową działalnością, czyli realizacją budowlanych kontraktów. Zasadne jest zatem analizowanie zysku brutto ze sprzedaży (marże na kontraktach) łącznie z wynikami na kontraktach terminowych. W takim przypadku zysk brutto ze sprzedaży Grupy byłby na poziomie przekraczającym zysk brutto ze sprzedaży za okres I-IIIQ 2014r.

Obok efektywności bardzo ważnym czynnikiem w działalności Grupy jest bezpieczeństwo finansowe. Grupa w dalszym ciągu utrzymuje wysoki poziom środków pieniężnych. Działania w ramach Grupy w każdym z biznesów na równi z efektywnością traktują zaangażowanie w ściągalność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

4.2.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynku rosyjskim ograniczająca aktywność w obszarze akwizycji nowych kontraktów,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników,
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego i szwedzkiego,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- niepewna przyszła polityka gospodarcza państwa,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na rozwój,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- zagrożenia na rynku norweskim (ryzyko spadku popytu na rynku mieszkaniowym oraz wzrost bezrobocia do 5%, prognozowany spadek PKB w Norwegii liczony rok do roku o 1,2% w roku 2015 oraz o 1,6% w roku 2016),
- pozytywne tendencje w Norwegii (prognoza 2,7% wzrostu dyspozycyjnych dochodów gospodarstw domowych, prognozowany wzrost płac o 2,7% w roku 2015 oraz 2,5% w roku 2016, szansa na przyjęcie rządowego pakietu rozwiązań na norweskim rynku mieszkaniowym mającym na celu redukcję cen mieszkań o 4,5% w ciągu trzech lat),
- stabilne perspektywy rynku niemieckiego (wzrost PKB o 1,7% w roku 2015 oraz o 1,9% w kolejnych dwóch latach, prognoza wzrostu konsumpcji prywatnej o 1,9% w roku 2015 i 2016 oraz o 1,8% w roku 2017; prognoza corocznego wzrostu wydatków publicznych o 2% rocznie w latach 2015-20217 związanych m.in. z zakwaterowaniem uchodźców),
- pozytywne tendencje na rynku szwedzkim (3% wzrost PKB w roku 2015 oraz 2,8% i 2,7% w latach 2016-2017; prognozy corocznego wzrostu konsumpcji prywatnej w latach 2015-2017 o ok. 2,2%-2,7% rocznie m.in. dzięki rekordowo niskim stopom procentowym; prognoza wzrostu wynagrodzeń w latach 2015-2016 o 2,5-3,4%),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o 3,5 rocznie w latach 2015-2017; prognoza stopniowego spadku bezrobocia z 9% w roku 2014 do 6,8% w roku 2017, prognozowany wzrost realnych wynagrodzeń brutto w latach 2015-2016 w tempie powyżej 4% rocznie),
- prognoza istotnego wzrostu produkcji budowlanej z 1,7% w roku 2015 do 6% w roku 2016.

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

		2015		2016				2015	2016
		III	IV	I	II	III	IV		
PKB	% k/k	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,2		
PKB	% r/r	3,3	3,4	3,4	3,4	3,6	3,8	3,4	3,6
Wartość dodana									
w przemyśle	% r/r	4,9	5,1	4,5	4,8	5,2	5,4	5,0	5,0
w budownictwie	% r/r	2,0	3,5	4,8	6,2	7,3	7,7	3,3	6,7
w usługach rynkowych	% r/r	3,2	3,4	3,3	3,3	3,5	3,7	3,3	3,5
Popyt krajowy	% r/r	3,1	3,3	3,3	3,3	3,5	3,7	3,2	3,5
Spożycie ogółem	% r/r	2,7	2,9	3,0	3,0	3,3	3,5	2,8	3,2
w tym: indywidualne	% r/r	3,0	3,2	3,2	3,2	3,5	3,7	3,1	3,4
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	6,5	7,5	4,8	6,8	8,2	8,5	7,2	8,0
Produkcja sprzedana									
przemysłu	% r/r	4,3	4,9	4,5	4,7	5,0	5,4	4,6	4,9
budownictwa	% r/r	0,7	2,6	4,0	5,8	6,7	7,0	1,7	6,0
Inflacja (CPI; średnia)	%	-0,7	-0,3	0,3	0,8	1,2	1,4	-0,5	0,9
Inflacja (CPI; k.o.)	%	-0,8	-0,1	0,6	1,1	1,4	1,6	-0,1	1,6
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	8,4	8,6	8,6	8,9	9,1	9,3	8,6	9,0
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	3,8	3,9	4,0	4,1	3,9	3,9	3,9	4,1
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	1,0	1,2	1,2	1,4	1,5	1,7	1,1	1,5
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	9,7	10,1	10,6	9,3	9,0	9,2	10,1	9,2
Eksport (GUS/RN)	%	6,5	6,9	7,0	7,3	7,8	7,9	6,7	7,5
Import (GUS/RN)	%	6,0	6,4	6,5	6,9	7,6	7,8	6,2	7,2
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-0,3	-0,4	-0,7	-1,3	-1,4	-1,3	-0,4	-1,3
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,76	3,9	3,8	3,8	3,7	3,7	3,8	3,7
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,19	4,3	4,3	4,2	4,2	4,1	4,2	4,2

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

Zródło: Stan i prognoza koniunktury gospodarczej. IBnGR, październik 2015.

Czynniki wewnętrzne:

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

4.2.3 Ryzyka i zagrożenia

Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Poniżej lista ryzyk, które mogą mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy, a także wyniki prowadzonej działalności.

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z zakończeniem kontraktów na rynku niemieckim.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostroszonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.

- Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.
- Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym, celnym i administracyjnym oraz związane z interpretacją w/w przepisów,
- 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 i pozostałych.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.

Szczegóły dotyczące ryzyk opisane zostały w *Sprawozdaniu Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2015.*

4.2.4 Sezonowość

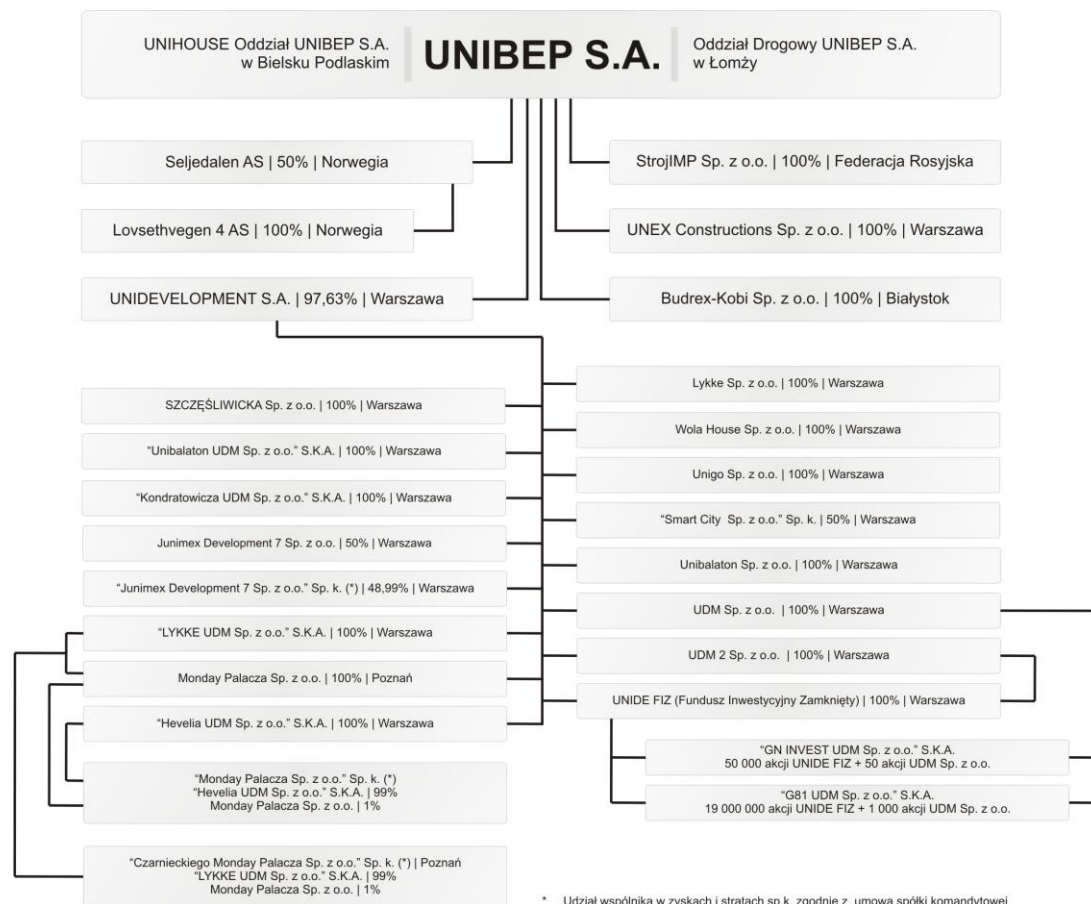
W III kwartale 2015 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2015.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP

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



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

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
Unex Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%**)	97,63%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-09-2011	48,82%	48,82%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K..	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-09-2011	48,81%**)**	48,81%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-04-2012	97,63%	97,63%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	28-06-2012	97,63%	97,63%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63%**)	97,63%
UNIGO Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
Unide Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Warszawa	działalność funduszów	metoda pełna	11-09-2012	97,63%	97,63%
GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	18-05-2010	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	metoda pełna	22-06-2011	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-08-2013	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
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. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-08-2015	48,82%**)	48,82%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

5.1. Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie od dnia publikacji *Sprawozdania Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2015* tj. od dnia 26 sierpnia 2015r.:

1. W dniu 23 września 2015 współkontrolowana spółka Seljedalen AS z siedzibą w Norwegii nabyła 100% udziałów w spółce Lovsethvegen 4 AS. Nabyta spółka jest właścicielem gruntów w miejscowości Melhus, Norwegia z przeznaczeniem na inwestycję budowlaną o charakterze mieszkalno – komercyjnym.

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy UNIBEP zawarte są w punktach 1.1.4 i 1.1.5 *Kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2015 do 30-09-2015*.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej) jak również *Kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2015 do 30-09-2015* nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

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

6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Stan na dzień publikacji

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

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

1. Pani Zofia Mikołuszko zmniejszyła swój stan posiadania akcji z liczby 9.179.646 do poziomu 9.000.000.
2. Pani Zofia Iwona Stajkowska zmniejszyła swój stan posiadania akcji z liczby 6.000.000 do poziomu 5.000.000.
3. Na liście znaczących akcjonariuszy pojawił się Nationale-Nederlanden OFE (dawniej ING OFE) z liczbą posiadanych akcji 2.142.359.

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

Stan na dzień publikacji

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

3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Beldowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kolosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

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

W trzecim kwartale 2015r. nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.4. Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 14 maja 2015r. ZWZA Spółki zdecydowało o wypłacie dywidendy za 2014r. Kwota dywidendy została ustalona na poziomie 0,15 zł na jedną akcję, co łącznie oznaczało łączną dywidendę w wysokości ok. 5,26 mln zł. Dywidenda w ww. wysokości została wypłacona Akcjonariuszom w dniu 7 lipca 2015r.

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

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

W ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądową, które w łącznej ilości kilkudziesięciu spraw stanowią wartość ponad 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A. Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarty jest w punkcie 2.6 Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne w ramach *Kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2015 do 30-09-2015*.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 2.5 w *Kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2015 do 30-09-2015*.

9. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie trzeciego kwartału 2015 r. spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A. poza wskazanymi poniżej, przy czym szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.6 *Kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2015 do 30-09-2015*.

W okresie III kwartału 2015r. jedyne poręczenie/gwarancja udzielone bezpośrednio przez spółki z Grupy UNIBEP zostało udzielone przez UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 10 września 2015r. Poręczenie to zostało udzielone za zobowiązania CZARNIECKIEGO MONDAY PALACZA Sp. z o.o. s.k. z siedzibą w Poznaniu tj. spółki zależnej od UNIDEVELOPMENT S.A. wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, o zawarciu której informowano w raporcie bieżącym nr 48/2015. Poręczenie zostało udzielone do maksymalnej kwoty 45.000 tys. zł i będzie obowiązywało do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Emitent jest jednocześnie stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W III kwartale 2015r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość przekracza wartość 10% kapitałów własnych. Jednocześnie w okresie sprawozdawczym udzielone zostały istotne gwarancje związane z zawarciem umowy na realizację inwestycji pn. Galeria Północna. Szczegółowe informacje nt. ww. gwarancji zostały zamieszczone w punkcie *Informacje o istotnych zdarzeniach*.

10. Inne istotne informacje Grupy

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w kwartalnych skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2015 do 30-09-2015 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

11. Wybrane dane finansowe z kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2015 do 30-09-2015

11.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	wartości w złotych	30-09-2015	31-12-2014	30-09-2014
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe		72 255 174,42	64 786 912,38	65 434 405,56
Wartości niematerialne		11 455 222,21	6 685 105,73	6 542 181,77
Środki trwałe w budowie		93 787,15	195 662,40	1 045 622,63
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe		2 651 087,52	2 651 187,52	2 652 563,71
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych - długookresowe		100,00	100,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		4 601 061,86	1 898 617,91	2 230 012,26
Inne długoterminowe aktywa finansowe		2 076 109,02	2 075 503,79	2 075 521,89
Kaucje z tytułu umów o budowę		32 655 326,22	25 159 345,89	20 032 916,95
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		39 829 061,00	32 038 368,00	29 284 034,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		1 606 719,04	1 767 365,85	1 804 667,29
Nieruchomość inwestycyjna		2 118 101,40	22 064 000,00	22 064 000,00
Pożyczki udzielone		27 922 243,82	11 543 684,85	11 219 606,94
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 040 005,50	1 415 053,22	1 324 832,66
Aktywa trwałe razem		199 303 999,16	172 280 907,54	165 710 365,66
Aktywa obrotowe				
Zapasy		148 628 903,88	107 300 316,67	138 516 824,59
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		261 130 740,94	162 288 379,57	187 143 238,99
Kaucje z tytułu umów o budowę		19 144 967,76	19 050 671,31	22 081 245,41
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę		66 636 663,71	61 327 899,47	58 134 683,53
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		223 329,22	164 738,80	386 312,59
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej		-	2 000 686,08	1 627 467,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		92 957 885,44	126 067 962,97	111 024 886,28
Pożyczki udzielone		5 124 490,63	8 752 640,32	7 758 265,47
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 725 674,20	7 399 513,56	9 770 843,85
Aktywa obrotowe razem		601 572 655,78	494 352 808,75	536 443 768,25
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	9 900,00	-
AKTYWA RAZEM		800 876 654,94	666 643 616,29	702 154 133,91

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	wartości w złotych		
	30-09-2015	31-12-2014	30-09-2014
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-2 075,03	-1 829,98	152,92
Pozostałe kapitały	203 216 612,73	189 902 205,80	189 806 324,81
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905 278,22	60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane	2 974 154,01	6 390 028,06	- 4 000 340,63
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	209 695 755,11	199 797 467,28	189 313 200,50
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	1 094 868,92	3 248 073,53	5 828 902,38
Kapitał własny ogółem	210 790 624,03	203 045 540,81	195 142 102,88
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	59 639 120,97	37 956 538,14	75 234 903,47
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	1 106 780,00	958 633,00	794 462,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	17 091 629,00	19 867 518,00	17 751 406,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	38 032 212,68	29 711 894,88	28 294 041,74
Przychody przyszłych okresów	509 702,46	727 616,94	777 704,92
Zobowiązania długoterminowe razem	116 379 445,11	89 222 200,96	122 852 518,13
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	239 285 575,05	212 229 355,33	207 277 024,55
Kaucje z tytułu umów o budowę	35 365 868,09	30 473 606,60	29 872 425,76
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	41 724 050,64	15 747 196,06	23 478 808,16
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	25 466 661,38	27 840 079,55	19 484 546,59
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12 485 083,50	9 649 904,86	8 267 837,29
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	82 965 254,18	71 046 252,31	63 773 603,06
Przychody przyszłych okresów	36 414 092,96	7 389 479,81	32 005 267,49
Zobowiązania krótkoterminowe razem	473 706 585,80	374 375 874,52	384 159 512,90
PASYWA RAZEM	800 876 654,94	666 643 616,29	702 154 133,91
Wartość księgową	209 695 755,11	199 797 467,28	189 313 200,50
Liczba akcji	35 070 634	35 070 634	35 070 634
Wartość księgową na jeden akcję (w zł)	5,98	5,70	5,40

11.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

wartości w złotych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2015	za 3 miesiące kończące się 30 września 2015	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2014	za 3 miesiące kończące się 30 września 2014
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	869 639 179,10	300 042 071,55	742 737 556,54	285 264 349,55
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 859 708,10	8 669 385,80	6 106 995,49	1 672 846,89
Przychody ze sprzedaży ogółem	883 498 887,20	308 711 457,35	748 844 552,03	286 937 196,44
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	830 748 274,09	287 573 576,78	700 020 859,35	271 531 585,68
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 625 225,39	8 430 768,37	6 080 723,64	1 621 850,16
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 125 387,72	12 707 112,20	42 742 969,04	13 783 760,60
Koszty sprzedaży	3 308 980,25	448 845,53	4 471 850,18	1 808 184,17
Koszty zarządu	20 630 297,29	7 216 185,12	19 376 074,62	6 389 902,68
Pozostałe przychody operacyjne	6 328 371,33	1 830 476,63	3 767 797,47	924 414,61
Pozostałe koszty operacyjne	2 655 990,26	841 735,46	6 571 785,42	1 712 895,13
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 858 491,25	6 030 822,72	16 091 056,29	4 797 193,23
Przychody finansowe	11 568 423,22	6 733 009,27	8 199 466,52	3 869 864,14
Koszty finansowe	7 681 314,51	3 707 012,77	6 199 520,20	1 704 851,00
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-177 556,05	-171 421,73	-64 718,81	-59 174,22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 568 043,91	8 885 397,49	18 026 283,80	6 903 032,15
Podatek dochodowy	6 418 277,92	2 800 115,02	4 911 309,37	1 473 890,96
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 149 765,99	6 085 282,47	13 114 974,43	5 429 141,19
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto	16 149 765,99	6 085 282,47	13 114 974,43	5 429 141,19
B. POZOSTAŁE DOCHODY				
Zysk (strata) netto	16 149 765,99	6 085 282,47	13 114 974,43	5 429 141,19
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 357,65	-1 137,54	- 446,48	-436,32
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-1 965 120,02	-2 991 350,00	- 1 650 300,06	- 847 800,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	373 373,00	568 356,00	313 557,00	161 082,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 1 592 104,67	- 2 424 131,54	- 1 337 189,54	- 687 154,32
Całkowite dochody ogółem	14 557 661,32	3 661 150,93	11 777 784,89	4 741 986,87
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	16 149 765,99	6 085 282,47	13 114 974,43	5 429 141,19
akcjonariuszom jednostki dominującej	15 887 252,23	5 896 712,73	12 455 700,15	5 192 303,27
udziały niesprawujące kontroli	262 513,76	188 569,74	659 274,28	236 837,92
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	16 149 765,99	6 085 282,47	13 114 974,43	5 429 141,19
akcjonariuszom jednostki dominującej	15 887 252,23	5 896 712,73	12 455 700,15	5 192 303,27
udziały niesprawujące kontroli	262 513,76	188 569,74	659 274,28	236 837,92
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,45	0,17	0,36	0,15
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,45	0,17	0,36	0,15
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	14 557 661,32	3 661 150,93	11 777 784,89	4 741 986,87
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 295 147,56	3 472 581,19	11 118 532,93	4 505 170,76
udziały niesprawujące kontroli	262 513,76	188 569,74	659 251,96	236 816,11
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,41	0,10	0,32	0,13
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,41	0,10	0,32	0,13

11.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

wartości w złotych

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwow		Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2015r.	3 507 063,40	- 1 829,98	-	300 080,00	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	- 13 400 105,75	19 790 133,81	199 797 467,28	3 248 073,53	203 045 540,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	-19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	-	14 906 153,95	-	-14 906 153,95	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę i inne wypłaty	-	-	-	-	-	-	-	-5 262 578,10	-	-5 262 578,10	-	-5 262 578,10
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie kontroli	-	112,60	-	-	-	-	-	865 605,77	-	865 718,37	-2 415 718,37	-1 550 000,00
- dochody całkowite	-	-357,65	-	-1 591 747,02	-	-	-	-	15 887 252,23	14 295 147,56	262 513,76	14 557 661,32
30 WRZEŚNIA 2015r.	3 507 063,40	-2 075,03	-	-1 291 667,02	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	- 12 913 098,22	15 887 252,23	209 695 755,11	1 094 868,92	210 790 624,03

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2014r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	-	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	-13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	-31 593 502,04	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	-4 208 476,08	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	- 1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	-3 651,33	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33
- dochody całkowite	-	-424,16	-	-1 336 743,06	-	-	-	-	12 455 700,15	11 118 532,93	659 251,96	11 777 784,89
30 WRZEŚNIA 2014r.	3 507 063,40	152,92	-	204 199,01	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	- 16 456 040,78	12 455 700,15	189 313 200,50	5 828 902,38	195 142 102,88

11.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	30-09-2015	30-09-2014
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	22 568 043,91	18 026 283,80
II. Korekty razem	-35 355 115,91	-7 068 758,62
1. Amortyzacja	5 712 075,45	5 147 041,31
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	161 503,49	-240 544,02
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 874 951,00	1 847 675,99
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-9 786 980,60	-3 271 829,17
5. Zmiana stanu rezerw	9 286 175,87	16 108 160,32
6. Zmiana stanu zapasów	-14 950 194,65	-27 841 893,22
7. Zmiana stanu należności	-98 581 384,18	-72 580 020,79
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	57 857 396,70	56 514 104,64
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	27 639 750,49	23 853 537,29
10. Inne korekty	-330 668,75	-354 744,48
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-14 237 740,73	-6 250 246,49
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-12 787 072,00	10 957 525,18
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-1 715 611,23	-3 039 116,39
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 864 443,63	168 605,35
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	9 900,00	1 001,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-12 318 652,00	-2 683 800,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 573 771,18	1 043 213,99
Pożyczki spłacone/udzielone	-12 079 279,04	-5 339 695,53
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	7 694 339,66	1 444 058,97
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 971 087,80	-8 405 732,61
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	30 000 000,00	28 222 547,28
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-24 978 088,64	-20 818 316,18
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	20 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 210 133,59	-1 493 280,45
Zapłacone odsetki	-3 954 244,36	-3 966 405,06
Wyplacone dywidendy i inne wypłaty zysku	-5 262 578,10	-4 208 476,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 405 044,69	17 736 069,51
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-33 163 204,49	20 287 862,08
w tym:		
- różnice kursowe	-184 449,91	-141 886,77
Środki pieniężne na początek okresu	126 305 539,84	90 878 910,97
Środki pieniężne na koniec okresu	93 142 335,35	111 166 773,05
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	10 200 684,15	-

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Jan Piotrowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 12 listopada 2015 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

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

www.unibep.pl

