



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY UNIBEP
W 2017 ROKU**

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

SPIS TREŚCI

1. LIST PREZESA ZARZĄDU	4
2. WPROWADZENIE	6
2.1. Informacje wprowadzające	6
2.2. Kalendarium zdarzeń	8
2.3. Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP	10
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP	13
3.1. Przedmiot działalności	13
3.2. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	15
3.3. Informacja o zaopatrzeniu	18
3.4. Działania rozwojowe	18
4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	19
4.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej	19
4.2. Perspektywy rozwoju Grupy	19
5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	24
5.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	24
5.2. Wyniki segmentów operacyjnych	32
5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	35
5.4. Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	36
5.5. Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2017 r.	37
5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	37
5.7. Inwestycje	39
5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	40
5.9. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym	40
5.10. Prognozy wyników finansowych	41
5.11. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji	41
6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ	42
6.1. Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej	42
6.2. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi	51
6.3. Znaczące umowy finansowe	54
6.4. Pozostałe istotne wydarzenia	55
6.5. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	56
7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2017 R.	59
7.1. Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	59
7.2. Zasady od stosowania których emitent odstąpił	60
7.3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	61
7.4. Informacje o akcjach i akcjonariacie	61
7.5. Władze UNIBEP SA	63
7.6. Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego	69
8. POZOSTAŁE INFORMACJE	71
8.1. Opis ryzyka i zagrożeń	71
8.2. Postępowania sądowe	79
8.3. Informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	79
8.4. Informacja nt. działalności charytatywnej i sponsoringowej	80
8.5. Wyróżnienia, nagrody	80
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	82

1. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze

W całym 2017 roku Grupa Unibep osiągnęła przychody w wysokości 1,63 mld PLN (w porównaniu z analogicznym okresem wzrost o 30%) i wynik – 26,6 mln PLN (spadek o 17% rok do roku – uwzględniając jednorazowe zdarzenia z rynku norweskiego z lat 2012-2013). Mamy stabilny portfel zamówień części budowlano-infrastrukturalnej – na rok 2018 wynosi on ok. 1,4 mld zł, na lata kolejne ok. 0,6 mld PLN. Portfel jest zdominowany przez zamówienia zlecone przez inwestorów prywatnych. W projektach deweloperskich, które są w przygotowaniu na kolejne lata mamy ponad 2.500 lokali.

Po trudnym roku 2016, który charakteryzował się zapadnięciem zamówień publicznych głównie w segmencie budownictwa infrastrukturalnego, rok 2017 przyniósł nadpodaż zamówień, a produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się – rok do roku – o blisko 13 proc. Spowodowało to znaczny wzrost cen surowców i usług firm podwykonawczych. Branża budowlana odczuła także spadek dostępności siły roboczej oraz braki specjalistycznego sprzętu. Dlatego podsumowując rok 2017 należy podkreślić, że był to okres wyjątkowo niestabilny i wymagający, zwłaszcza przy realizacji projektów, które zostały zawarte w latach 2015-2016.

Analizując poszczególne biznesy Grupy Unibep, pozytywne wyniki generują segmenty: deweloperski, generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz oddział Unihouse, oferujące budownictwo modułowe, głównie na rynki skandynawskie. Wyniki segmentu drogowo-mostowego są odzwierciedleniem obecnej sytuacji na rynku i mają bezpośredni związek z projektami podpisanymi w latach ubiegłych.

Rok 2017 możemy uznać za dobry w segmencie generalnego wykonawstwa w kraju. Z sukcesem oddaliśmy do użytku kluczowe obiekty – Galerię Północną w Warszawie, wysokościowiec Aura Sky na warszawskiej Pradze oraz Fabrykę Proszków Mlecznych Mlekovita 3 w Wysokim Mazowieckiem. Zgodnie z harmonogramami realizujemy projekty mieszkaniowe, głównie w Warszawie i Poznaniu, pozyskaliśmy interesujące projekty, m.in. budowę reprezentacyjnego biurowca w Łodzi, pozyskaliśmy pierwsze zamówienia na południu Polski. Z niemalże wszystkimi inwestorami wprowadzamy rozsądne korekty, które są konsekwencją zmian na rynku surowców i usług budowlanych. Jesteśmy bardzo ostrożni przy podpisywaniu umów na realizację kolejnych inwestycji. Co ważne – naszymi partnerami biznesowi są w większości inwestorzy prywatni.

Unibep SA z powodzeniem wrócił na rynki wschodnie. Z rynkiem białoruskim wiążemy duże nadzieje na rozwój eksportu usług budowlanych. W 2017 roku prowadziliśmy tam cztery inwestycje, w tym tak znaczące jak budowa dużej galerii handlowej w Grodnie, centrum tenisowego w Mińsku, czy centrum logistycznego

w miejscowości Bołbasowo. Wszystkie prowadzone projekty posiadają bezpieczne finansowanie, a kredyty przyznane inwestorom są ubezpieczone w KUKE. Zmieniliśmy sposób prowadzenia inwestycji na Białorusi – kadra jest głównie miejscowa, co pozwala na bardziej efektywne prowadzenie budów.

Na rynku ukraińskim funkcjonuje przedstawicielstwo Unibep SA i prowadzimy intensywne działania akwizycyjne. Są już pierwsze efekty – 23 marca 2018 r. podpisaliśmy umowę na realizację przejścia granicznego „Szeginie” na granicy ukraińsko-polskiej. Zamawiającym jest Państwowa Służba Fiskalna Ukrainy. Kontrakt o wartości ok. 66 mln PLN ma być finansowany dzięki kredytowi udzielonemu przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej Rządowi Ukrainy zgodnie z odrębnymi ustaleniami i umową uzgodnioną między ww. stronami. Jest to dla nas kontrakt bezpieczny, gdyż rozliczenia z tytułu realizacji umowy będą przekazywane bezpośrednio na konto Unibep SA w kraju.

Niewykluczone także, że zgodnie z podpisaną umową, już w II kwartale 2018 r. będziemy prowadzić przebudowę drogi Gruszów-Niemirów.

Unihouse Oddział Unibep zrealizował kontrakt na rynku szwedzkim – w ramach projektu ramowego Tumba, podpisanego z AB Botkyrkabyggen, „pod klucz” zostały wybudowane cztery budynki, gdzie jest 58 mieszkań. Obecnie prowadzimy aktywną akwizycję na terenie Szwecji, gdzie jest duże zapotrzebowanie na drewniane budownictwo modułowe. Na rynku norweskim – najważniejszym rynku dla Unihouse – podpisujemy kolejne umowy i realizujemy kontrakty już zawarte. Na bieżące wyniki Unihouse ma wpływ niekorzystny wyrok sądu norweskiego, wydany pod koniec 2017 r. Dotyczy on inwestycji z lat 2012-2013, prowadzonej w Norwegii. Po dokładnej analizie sentencji wyroku i dokumentacji, uznaliśmy że należy zamknąć ten temat.

Pragnę przypomnieć, że w 2017 roku Zarząd Spółki, przy akceptacji Rady Nadzorczej, podjął decyzję o rozbudowie Fabryki Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim. Zakończenie inwestycji planowane jest na II kwartał 2018 r. Dzięki temu poprawimy efektywność fabryki (m.in. zwiększona produkcja modułów) oraz zaoferujemy rynkowi nowe produkty.

W Norwegii – poprzez spółkę Seljedalen AS (50 proc. udziałów Unibep SA) – z powodzeniem prowadzimy działalność deweloperską. Zakończyliśmy projekt Dregsethvegen w Stjørdal, w trakcie realizacji jest projekt Energiparken w Melhus.

Unidevelopment SA – spółka deweloperska Unibep SA – w 2017 roku osiągnęła najlepszy wynik w historii, sprzedała 621 mieszkań i jednocześnie miała najlepszy wynik finansowy. Pod koniec 2017 roku oddała do użytku swoje flagowe projekty: Dom Awangarda

oraz Osiedle 360° II etap w Warszawie oraz Zielony Sołacz w Poznaniu. Pragnę dodać, że nasz deweloper kontynuuje owocną współpracę z CPD przy realizacji osiedla na warszawskim Ursusie (projekt o nazwie URSA Park), a także rozpoczął sprzedaż mieszkań w Radomiu (projekt Osiedle Idea). Obecnie Unidevelopment SA ma ponad 400 mieszkań w ofercie i ponad 1000 lokali w projektach wprowadzanych do sprzedaży. Szczególnie interesująco zapowiadają się projekty: w Warszawie – kompleks trzech budynków 6-kondygnacyjnych pod nazwą Marywilska Osiedle Kameralne, gdzie znajdują się 333 mieszkania oraz w Poznaniu – 344 mieszkania w inwestycji pod nazwą osiedle Nowych Kosmonautów.

Spółka konsekwentnie buduje bank ziemi głównie na dwóch rynkach: warszawskim i poznańskim. Interesujące są projekty warszawskie: Sokratesa oraz Coopera, ale wyjątkową wagę należy zwrócić na projekt poznański tzw. Wiewpofama – jego potencjał oceniam na ponad 2 tysięcy mieszkań.

W 2017 roku branża budowlana – o czym pisałem wcześniej – musiała zmierzyć się ze znacznym wzrostem cen surowców, usług budowlanych oraz braki kadry i sprzętu. Dotknęło to zwłaszcza rynku robót infrastrukturalnych. Wyniki segmentu drogowo-mostowego (Oddział Drogowy Unibep SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o.) to właśnie efekt wcześniej podpisanych kontraktów, które nie przewidywały tak znaczących, niekorzystnych zmian na rynku.

Chcę dodać, że segment drogowo-mostowy ma stabilny portfel zleceń na rok 2018 i lata dalsze i zbudowany jest na fundamentach uwzględniających bieżącą sytuację rynkową. Dlatego z dużą odpowiedzialnością realizujemy obecne kontrakty i z wielką uwagą aplikujemy do kolejnych przetargów, których jest coraz więcej na terenie Polski północno-wschodniej, naszym głównym rynku dla tego segmentu. Jednocześnie wycofujemy się z kontraktów, które zostały nienależycie przygotowane przez inwestorów.

W branży budowlanej obserwowany jest systematyczny wzrost wartości rynku. Biorąc pod uwagę zwiększanie się skali inwestycji infrastrukturalnych, można spodziewać się rosnącej presji na wzrost płac, wzrostu cen usług podwykonawczych oraz coraz większych problemów z pozyskaniem wykwalifikowanej siły roboczej. Stąd decyzja o zwiększeniu zatrudnienia w Grupie Unibep – od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. przybyło w sumie 151 etatów. Wzmocniliśmy się kadrowo i kompetencyjnie w każdym segmencie działalności. Powołaliśmy także specjalistyczne działy, których celem jest podniesienie efektywności poszczególnych biznesów Grupy Unibep.

Podkreślam, że mamy dobry jakościowo portfel zamówień na rok 2018 oraz lata następne. Oznacza to, że nie musimy za wszelką cenę zdobywać kolejnych zleceń, możemy selektywnie podejść do ofertowania, minimalizując ryzyko prowadzenia nowych projektów.

Płynność finansowa Grupy Unibep jest jednym z na-



szych priorytetów na rok 2018. Dlatego planujemy absolutnie rygorystycznie pilnować kosztów naszej działalności, w szczególności kosztów zarządzania. W 2018 roku będziemy także poprawiać efektywność w każdym z segmentów działalności, eliminując zbędne działania.

Jestem pewien, że rok 2018 będzie rokiem wymagającym dla branży budowlanej, dlatego zarząd spółki podjął wiele decyzji, by do tej sytuacji właściwie się przygotować.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za 2017 r.

Leszek Gołębicki, Prezes Zarządu Unibep SA

2. WPROWADZENIE

2.1. Informacje wprowadzające

Unibep SA jest obecnie jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce, według ubiegłorocznego raportu Deloitte, pod względem przychodów znajduje się w gronie 10 największych przedsiębiorstw działających w Polsce. To spółka z przewagą polskiego kapitału (ponad 55 proc. akcji w rękach trzech rodzin), od 2008 roku notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Według szacunków, to lider budownictwa mieszkaniowego na największym rynku budowlanym w Polsce – rynku warszawskim.

Historia Unibep SA sięga 1950 roku. Spółka od zawsze swoją główną siedzibę ma na Podlasiu, w Bielsku Podlaskim, niewielkim, bo zaledwie 28-tysięcznym mieście. Ale posiada także swoje biura w Warszawie, Białymstoku, Łomży, Moskwie, Mińsku, Kijowie. Pracuje głównie na rynku polskim, ale jest także znaczącym eksporterem usług budowlanych – buduje w Norwegii, Szwecji, Białorusi, rozpoczyna działalność na Ukrainie.

Biznes Grupy Kapitałowej Unibep zbudowany jest na pięciu uzupełniających się segmentach:

- **Generalne Wykonawstwo Unibep SA w Polsce**, w ramach którego głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Firma posiada silną pozycję na rynku warszawskim. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe), a także z budownictwem przemysłowym. Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA.
- **Generalne Wykonawstwo Eksport za granicą (Białoruś, Ukraina)**, głównie w zakresie budownictwa komercyjnego. Eksport usług budowlanych jest realizowany przez jednostkę dominującą Unibep SA oraz spółki i przedstawicielstwa obecne w krajach, gdzie prowadzona jest działalność.
- **Działalność deweloperska**, prowadzona za pośrednictwem Grupy UNIDEVELOPMENT. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie i Poznaniu, a także w Radomiu.
- **Budownictwo Modułowe** - produkcja modułów drewnianych do budowy i montażu domów wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej na rynku skandynawskim (głównie w Norwegii i Szwecji). Działalność ta realizowana jest przez Oddział UNIHOUSE w Bielsku Podlaskim w ramach działalności UNIBEP S.A.
- **Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej**, realizowane przez Oddział Drogowy Unibep SA. Od lipca 2015 roku Unibep SA jest 100-procentowym udziałowcem białostockiej firmy Budrex-Kobi Sp. z o.o., wyspecjalizowanej spółki budującej mosty i przepusty drogowe na terenie niemal całej Polski.

Grupa Kapitałowa od lat konsekwentnie dywersyfikuje

swą działalność i skutecznie rozwija się.

Firma z Bielska Podlaskiego zrealizowała wiele ważnych i ambitnych obiektów budowlanych zarówno w Polsce, jak też za granicą. W roku 2017 r. spółka zakończyła tak prestiżowe inwestycje, jak budowa Galerii Północnej w Warszawie (jeden z największych obiektów tego typu w stolicy), budowa Fabryki Proszków Mlecznych Mlekovita 3 w Wysokiem Mazowieckiem (realizowana dla największej polskiej spółdzielni mleczarskiej Mlekovita), czy budowa budynku mieszkalnego Aura Sky – najwyższego budynku prawobrzeżnej Warszawy. Spółka jest w trakcie budowy ok. 6000 mieszkań (głównie w Warszawie, dla liczących się firm deweloperskich), realizuje projekty budowlane m.in. w Łodzi i na południu Polski. Ma coraz wyższe kompetencje w obszarze budownictwa przemysłowego.

W roku 2017 przez Unibep SA zostały podpisane umowy na realizację ważnych szlaków komunikacyjnych w woj. podlaskim, finansowanych z funduszy unijnych. Budrex-Kobi Sp z o.o. podpisała pierwszy kontrakt z PKP na realizację dwóch wiaduktów.

W roku 2017 UNIHOUSE Oddział Unibep SA podpisał umowę ramową na realizację pierwszej inwestycji w Szwecji. W lutym 2018 roku została ona zakończona – powstały cztery budynki, w których znalazło się 58 mieszkań.

Rok 2017 był rekordowym dla Unidevelopment SA, spółki deweloperskiej Unibep SA, zarówno pod względem liczby sprzedaży mieszkań, jak też wyniku finansowego. Spółka z powodzeniem buduje bank ziemi na kolejne lata – dotyczy to zarówno rynku warszawskiego, jak też poznańskiego. Na szczególną uwagę zasługuje fakt nawiązania współpracy z Grupą Wiepofama. Zgodnie z podpisanymi umowami spółki zrealizują wspólnie wieloetapowy projekt mieszkaniowy przy ul. Dąbrowskiego w poznańskiej dzielnicy Jeżyce. Docelowo powstanie tam ponad 2000 mieszkań.

UNIBEP SA jest aktywnym uczestnikiem Polskiego Klastra Eksporterów Budownictwa. To stowarzyszenie firm z polskim kapitałem, którego głównym celem jest prezentowanie na globalną skalę możliwości polskich przedsiębiorstw w zakresie rozbudowy i modernizacji szeroko pojętej infrastruktury w oparciu o najnowocześniejsze technologie, produkty, systemy oraz profesjonalną kadrę inżynierską.

Na początku roku 2018 Unibep SA przystąpił do Klastra Infotech, który reprezentuje branżę ICT regionu podlaskiego. Celem klastra jest łączenie lokalnych władz, jednostek naukowo-badawczych i przedstawicieli biznesu w celu popularyzacji i rozwoju inicjatyw opartych na nowoczesnych technologiach teleinformatycznych. Klaster pragnie wzmocnić pozycję

ZYSK NETTO

26 584
tys. PLN

-17%

1 358 480
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2017

33 455
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

1 629 285
tys. PLN

+30%

PORTFEL ZAMÓWIEŃ
(CZĘŚĆ BUDOWLANO-INFRASTRUKTURALNA)
DO REALIZACJI W 2018 ROKU**1 371 340**
tys. PLN**1 436**
osóbZATRUDNIENIE
(stan na 31.12.2017 r.)**347 900**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(31.12.2017 r.)

ŚRODKI PIENIĘŻNE

166 570
tys. PLN

+14%

PLANOWANA SPRZEDAŻ
LOKALI MIESZKALNYCH W 2018 ROKU**541**
lokali

branży i tworzyć warunki do jej dynamicznego wzrostu w oparciu o wiedzę, współpracę i najnowsze technologie. Na początku roku 2018 Unibep SA przystąpił do Klastra Infotech, który reprezentuje branżę ICT regionu podlaskiego. Celem klastra jest łączenie lokalnych władz, jednostek naukowo-badawczych i przedstawicieli biznesu w celu popularyzacji i rozwoju inicjatyw opartych na nowoczesnych technologiach teleinformatycznych. Klaster pragnie wzmocnić pozycję branży i stworzyć warunki do jej dynamicznego wzrostu w oparciu o wiedzę, współpracę i najnowsze technologie.

Spółka działa na rzecz integracji środowiska, należy do wielu organizacji branżowych, m.in. Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, Wschodniego Klastra Budowlanego, Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa. Wraz z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce współtworzy Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie (stowarzyszenie zrzeszające 12 przedsiębiorstw), którego celem jest

podniesienie standardów BHP na budowach realizowanych w Polsce. W marcu 2018 r. Unibep SA przejął prezydencję w Porozumieniu.

UNIBEP SA wielką uwagę przywiązuje do społecznej odpowiedzialności biznesu. Firma od lat wspiera najlepsze inicjatywy sportowe, kulturalne, gospodarcze i społeczne, które mają miejsce na Podlasiu. W roku 2017 Unibep SA wraz ze spółkami zależnymi – Unidevelopment SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o. – powołała do życia Fundację Grupy Unibep UNITAŁENT, którego głównym celem jest wspieranie aktywnej, przedsiębiorczej młodzieży, głównie z terenu woj. podlaskiego. Obecnie Fundacja prowadzi projekty edukacyjne, skierowane do młodzieży ze szkół średnich z Bielska Podlaskiego oraz do studentów uczących się w Białymstoku.

2.2. Kalendarium zdarzeń

Poniżej wybrane wydarzenia, które miały miejsce w roku 2017.

Styczeń

- Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na przeprowadzenie przez Zarząd Spółki skupu akcji własnych.
- Na Apartamentowcu Pereca, w samym centrum Warszawy, zawiąza symboliczna wiecha. Nieruchomość ta, prowadzona przez Matexi Polska, budowana była dla inwestora niemieckiego.

Luty

- Unibep SA oraz Politechnika Białostocka podpisały umowę o współpracy. Umowa dotyczy wspólnych przedsięwzięć Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska oraz spółki z Bielska Podlaskiego. Przewiduje m.in. udział przedstawicieli firmy w zajęciach, wizyty studyjne w Fabryce Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim oraz wizyty studentów na budowach prowadzonych przez Unibep SA.

Marzec

- Podpisanie umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych w trybie odnowionej konkurencji. Zamawiający to AB Botkyrkabyggen z siedzibą w Tumba w Szwecji. Przedmiotem umowy jest wykonanie pod klucz łącznie 375 mieszkań w budynkach jedno- i dwukondygnacyjnych w gminie Botkyrka w Szwecji. Szacowana całkowita wartość inwestycji wynosi ok. 112 mln PLN netto.
- 30 marca Zarząd Unibep SA podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2016. Zarząd wnioskował, aby część zysku netto Unibep SA za rok 2016 w kwocie ok. 6,8 mln zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom.

Kwiecień

- Unidevelopment SA został 100% właścicielem poznańskiej spółki Monday Development SA.

Maj

- 14 maja zakończył się ogólnopolski Tydzień Bezpieczeństwa. Hasłem przewodnim akcji organizowanej przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie było „Bezpieczeństwo – podaj dalej”. Na budowach Grupy Unibep gościliśmy m.in. dzieci, strażaków, ekspertów od rusztowań, prowadzone były także różne aktywności. W akcji wzięto udział większość pracowników Grupy Unibep i kilka tysięcy pracowników firm podwykonawczych.
- Konsorcjum z udziałem Budrex-Kobi Sp. z o.o. (spółki należącej do Grupy Unibep) podpisało z PKP Polskie Linie Kolejowe SA umowę na budowę dwóch wiaduktów: w Łochowie (Jasiorówka) i w Toporze na terenie gminy Stoczek wartą ponad 28 mln zł netto, przy czym udział Budrex-Kobi Sp. z o.o. stanowi ok. 14 mln zł netto. To pierwszy kontrakt podpisany z PKP w Grupie Unibep.
- Spółka Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. sprzedała FSMNW Poznań Sp. z o.o. nieruchomość położoną przy ulicach Roboczej i Czarnieckiego w Poznaniu wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem użytkowym oraz zagospodarowaniem terenu. Był to III etap inwestycji realizowanej przez GK Unibep pod nazwą Osiedle Czarnieckiego.

Czerwiec

- Rada Nadzorcza Unibep SA na posiedzeniu w dniu 16 maja 2017 r. podjęła uchwały w sprawie powołania zarządu V kadencji. Na wspólną kadencję trwającą 3 lata zostali powołani: Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu; Sławomir Ki-

szczyki - Wiceprezes Zarządu; Marcin Piotr Drobek – Wiceprezes Zarządu; Jan Piotrowski – Członek Zarządu.

- Powołana została Rada Nadzorcza Unibep SA V kadencji w następującym składzie: Jan Mikotuszko – Przewodniczący RN, Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca RN; Wojciech Stajkowski – Członek RN; Jarosław Mariusz Bełdowski – Członek RN; Michał Kołosowski – Członek RN; Paweł Markowski – Członek RN; Dariusz Marian Kacprzyk – Członek RN.
- Rada Nadzorcza zaakceptowała decyzję Zarządu o rozbudowie Fabryki Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim. Koszt inwestycji poniesiony dotychczas to ok. 18 mln zł, a jej realizacja pozwoli na podwojenie mocy produkcyjnych fabryki.
- Symboliczne wbicie łopaty na jednej z najważniejszych dróg województwa podlaskiego – na przebudowie drogi Białystok – Supraśl. Remontowany odcinek ma długość ok. 16 km. Na odcinku Białystok - Nowodworce jezdnia będzie dwupasmowa, dalej szeroka jednopasmowa. Powstanie także obwodnica Ogrodniczek i okazała 15-metrowej wysokości estakada.

Lipiec

- 13 lipca Unibep SA został oficjalnie partnerem Bazy Żeglarskiej w Rydzewie im. phm. Tadeusza Czaczkowskiego, obiektu prowadzonego przez Komendę Hufca ZHP w Bielsku Podlaskim. Co roku sztuki żeglowania uczą się tam setki dzieci i młodzieży z całego kraju. Unibep SA od lat pomaga Komendzie Hufca ZHP w Bielsku Podlaskim. Jest to zarówno pomoc finansowa, jak też wolontariacka – pracownicy budowlani wykonują remonty, pomagają w podnoszeniu standardów lokalowych bazy w Rydzewie.

Sierpień

- 8 sierpnia Unibep SA podpisał umowę na realizację centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś. Zamawiającym jest Bremino Group Sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku. Wartość kontraktu wynosi ok. 12,8 mln Euro (ok. 54,2 mln PLN). To kolejna istotna umowa na rynku białoruskim – po galerii handlowej w Grodnie i centrum tenisowym w Mińsku.
- 10 sierpnia przedstawiciele firmy Unibep SA i członkowie Zarządu Województwa Podlaskiego podpisali umowę na realizację projektu ba-



Tydzień Bezpieczeństwa

dawczo-rozwojowego, dzięki któremu powstanie prototypowy, samowystarczalny energetycznie budynek mieszkalny. W ramach projektu powstanie prototyp takiego budynku, który zostanie poddany różnym testom. Dzięki temu można będzie sprawdzić, czy opracowane wcześniej rozwiązania konstrukcyjne sprawdzają się w warunkach rzeczywistych, aby następnie je udoskonalać.

- Galeria Północna w Warszawie, inwestycja zbudowana przez Unibep SA, realizowana na zlecenie GTC SA, uzyskała oficjalne pozwolenie na użytkowanie. To największy zrealizowany obiekt kubatury w historii Unibep SA. Galeria Północna jest pierwszym centrum handlowo-rozrywkowym nowej generacji położonym na warszawskiej Białołęce. Inwestycja została zrealizowana w rekordowym czasie 25 miesięcy od chwili uzyskania zezwolenia na budowę.
- Kontynuacja współpracy z CPD. Po sukcesie projektu realizowanego przez Unidevelopment SA oraz spółki z grupy kapitałowej CPD pod nazwą URSA Smart City, obie firmy poinformowały o kontynuowaniu współpracy. Kolejny projekt to URSA Park. Generalnym wykonawcą inwestycji Unibep SA – stosowna umowa została podpisana w listopadzie 2017 r.

Wrzesień

- Galeria Północna w Warszawie została otwarta dla publiczności 14 września w samo południe. Budynek został dobrze oceniony przez media, ale także branżę budowlaną – ma ciekawą architekturę, innowacyjne rozwiązania.

Październik

- Otwarcie mostu na rzece Supraśl, zrealizowanego przez Budrex-Kobi Sp. z o.o. Budowa nowoczesnego mostu trwała jedynie 9 miesięcy.
- 17 października miała miejsce oficjalna prezentacja nowego osiedle mieszkaniowego na mapie Radomia. Nowy Wacyn, bo tak brzmi wstępna nazwa osiedla, to 30 bloków z 1,8 tys. mieszkań zbudowanych na 30 hektarach. Inwestorami są Unidevelopment SA (spółka należąca do Grupy

Unibep) oraz radomski deweloper RO.SA.-Invest Sp. z o.o.

- Kilkaset osób, głównie pracownicy Unihouse Oddziału Unibep SA, wzięło udział w uroczystości wmurowania kamienia węgielnego pod budowę nowej hali produkcyjnej w Bielsku Podlaskim. Obecni byli także lokalni samorządowcy, pracownicy budowy oraz zaproszeni goście i media. Po rozbudowie Fabryka Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim będzie jedną z największych tego typu obiektów w Europie.

Listopad

- Zakończyły się prace nad konstrukcją biurowca Ogrodowa Office, powstającego w centrum Łodzi. Z tej okazji 21 listopada 2017 r. na terenie inwestycji odbyła się uroczystość zawieszenia wiechy, zorganizowana przez generalnego wykonawcę, Unibep SA. Inwestorem biurowca jest Warimpex.
- Unibep SA zajął I miejsce w kategorii Najlepszy Pracodawca rankingu Podlaska Żłota Setka Przedsiębiorstw 2016. Otrzymał także wyróżnienie za III miejsce w kategorii: największy przychód w 2016 r. Podlaska Żłota Setka to najważniejszy ranking biznesowy w województwie podlaskim.
- Aura Sky – najwyższy budynek mieszkalny prawobrzeżnej Warszawy – został oddany do użytku. Generalny wykonawca inwestycji to Unibep SA, inwestor - Mill-Yon Sp. z o.o.

Grudzień

- Oddanie do użytku projektów deweloperskich Unidevelopment SA: Osiedla 360° – II etap, Dom Awangarda w Warszawie, Zielony Sołacz w Poznaniu.
- Największy projekt deweloperski w Poznaniu. Ponad 2000 mieszkań – na tyle szacowany jest projekt deweloperski Unidevelopment SA w Poznaniu w dzielnicy Jeżyce. Ma to związek z podpisaniem umowy ze spółkami z grupy Wiepofama, która dotyczy etapowego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na budowie kompleksu budynków mieszkalnych wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

2.3. Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Przychody netto ze sprzedaży	1 629 285	1 249 239	383 839	285 495
EBITDA	33 455	41 835	7 882	9 561
EBIT	23 623	33 274	5 565	7 604
Zysk netto	26 584	31 922	6 263	7 295

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	220 294	198 960	52 817	44 973
Aktywa obrotowe	782 289	845 216	187 559	191 053
Aktywa/Pasywa	1 002 583	1 044 176	240 376	236 025
Kapitał własny	257 604	235 888	61 762	53 320
Kapitał obcy	744 979	808 288	178 614	182 705
Środki pieniężne na koniec okresu	165 349	150 055	39 643	33 918

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Przepływy z działalności operacyjnej	104 270	-13 867	24 565	-3 169
Przepływy z działalności inwestycyjnej	7 114	-9 010	1 676	-2 059
Przepływy z działalności finansowej	-90 736	42 317	-21 376	9 671
Przepływy pieniężne netto ogółem	20 648	19 440	4 864	4 443

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2447 PLN dla okresu 01.01.2017r. do 31.12.2017r. oraz 1 EUR = 4,3757 PLN dla okresu 01.01.2016r. do 31.12.2016r.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,1709 PLN na dzień 31 grudnia 2017r., 1 EUR = 4,4240 PLN na dzień 31 grudnia 2016r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	31.12.2017	31.12.2016	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	1,45%	2,66%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,63%	2,56%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	10,77%	14,08%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,48%	2,95%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,74	0,77	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,25	1,30	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,26	0,23	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Rok 2017 okazał się nieco gorszy pod względem wyniku netto w Grupie UNIBEP niż rok wcześniej. W głównej mierze zaważyła na tym niespodziewana w skali decyzja sądu norweskiego z sprawie dotyczącej realizacji kontraktu w latach wcześniejszych tj. 2012 -2013 (szerzej o tym w punkcie 5.3 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy). Wynik skonsolidowany bez uwzględnienia korekty spowodowanej wyrokiem sądu pozwoliłby wykazać poprawę na poziomie kilkunastu procent.

Względem roku 2016 wzrosły przychody ze sprzedaży. Wzrost na poziomie ok. 30%. W ujęciu segmentowym wszystkie nasze biznesy wykazały wzrost przychodów w porównaniu do roku 2017.

Na poziomie zysku brutto ze sprzedaży wynik wartościowy poprawiony został względem roku 2016 na wszystkich segmentach, poza działalnością drogowo-mostową. Na działalności tej zakończone zostały kontrakty, których rentowność znacznie się zmniejszyła

na skutek zmian na rynku cen materiałów i usług, nie uwzględnienia części rozszczeń za wykonane roboty, o które Spółka wystąpi w kolejnych kwartałach. Nie zostały także zrealizowane założenia produkcyjne, jakie wykonać miało zaplecze Oddziału Drogowego (wytwórnie mas bitumicznych, baza sprzętu), które w wyniku zmian w harmonogramach i warunków pogodowych nie było w stanie pokryć kosztów stałych działalności.

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

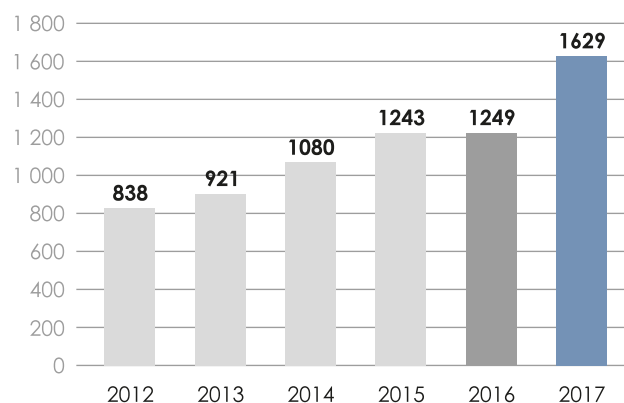
Wyniki 2017 pokazują stabilność kosztów zarządzania Grupą. Systemowość w podejściu do ich planowania i kontroli sprawia ich przewidywalność. Relacja kosztów zarządu do przychodów w dalszym ciągu utrzymuje się na poziomie poniżej 3%. Wskaźnik ten wciąż jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2017 wyniki to przede wszystkim:

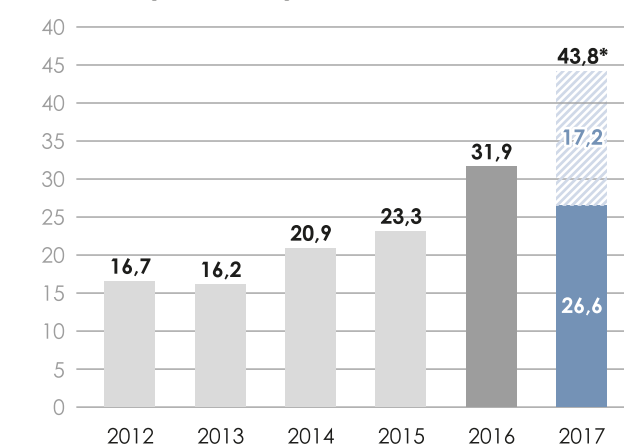
- duży portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym,
- efektywna realizacja kontraktów na rynkach wschodnich,
- wyrok sądowy w sprawie realizacji kontraktu na rynku norweskim a dotyczący okresu 2012-2013,
- odstąpienie przez Oddział Drogowy od realizacji dużego kontraktu drogowego
- dyscyplina budżetowa, ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa w realizacji kontraktów w każdym z prowadzonych biznesów,
- terminowa i zgodna z budżetami realizacja własnych projektów deweloperskich oraz projektów prowadzonych w formule wspólnych przedsięwzięć,
- konsekwentny nadzór nad planowaniem i rozliczaniem kosztów zarządzania Grupą,
- dobre relacje z inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- niekorzystna relacja kursu NOK/PLN ograniczająca dobry wynik segmentu budownictwa modułowego,
- ciągłe doskonalenie procesów produkcyjnych i organizacyjnych we wszystkich segmentach Grupy, także w ramach tzw. back office.

Równie istotne dla uzyskanych wyników były, obok czynników wewnętrznych, także czynniki zewnętrzne. Wśród nich jak zawsze kluczowa jest utrzymująca się silna konkurencja cenowa na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe). Na stabilność realizowanych marż wpływa jak zawsze zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych. Niekorzystna relacja kursu NOK/PLN wpłynęła na ograniczenie wyniku segmentu budownictwa modułowego. Sytuacja polityczna, jaka panuje w Rosji ogranicza naszą aktywność na tym rynku. Nadzieje na rozwój eksportu stwarza sytuacja na rynku białoruskim i ukraińskim. Kontrakty zawarte na Białorusi przynoszą już

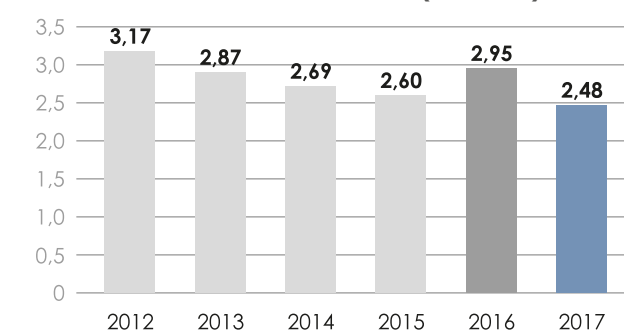
PRZYCHÓD (W MLN PLN)



ZYSK NETTO (W MLN PLN)



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



efekty realizacyjne. Dodatnich marż z realizacji w roku 2017 spodziewamy się również na Ukrainie.

Szereg czynników wpływających na utrzymanie silnej pozycji konkurencyjnej pozwoliło na podpisanie kolejnych kontraktów budowlanych. Aktualny portfel zleceń i zamierzenia strategiczne rysują perspektywę dobrych wyników w roku 2018 w każdym z prowadzonych biznesów.

3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1. Przedmiot działalności

RYNKI SPRZEDAŻY

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących rodzajach działalności:

- **Generalne wykonawstwo Kraj.** Segment w znacznej części reprezentowany jest przez budownictwo mieszkaniowe (ok. 70% w roku 2017). Coraz większą rolę stanowiąc zaczyna budownictwo handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej. Przychody segmentu realizowane są głównie na rynkach warszawskim oraz poznańskim. Wiele inwestycji rozpoczętych w roku 2017 realizowanych jest dla inwestorów, którzy kolejny raz z rzędu obdarzają nas swoim zaufaniem i wspólnie możemy realizować kolejne projekty, wśród nich m.in. Dom Development.
- **Generalne wykonawstwo Eksport.** Aktywność okresie skoncentrowana na rynkach wschodnich, głównie białoruskim, gdzie realizowane są trzy kontrakty. Perspektywy rozwoju stwarza także rynek ukraiński. Ograniczona została obecność Grupy na rynkach rosyjskim i niemieckim – brak tam aktywnych budów. Grupa na nowo definiuje aktywność na tych rynkach – szczególnie niemieckim.
- **Budownictwo modułowe (Oddział UNIHOUSE).** Opiera się na produkcji domów modułowych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim i ich mon-

tażu głównie na rynku norweskim. Na rynku norweskim istotne znaczenie ma długoterminowa współpraca z największymi deweloperami tego rynku i realizacja dla nich kolejnych zamówień. Oddział Unihouse prowadzi również wraz z partnerami norweskimi działalność deweloperską na tym rynku. Działania akwizycyjne prowadzone rozpoczęte jeszcze w roku 2015 doprowadziły do pozyskania zamówień na nowych rynkach. Rynek szwedzki traktowany jest przyszłościowo i pozwalają zdywersyfikować działalność geograficzną Oddziału.

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



Aura Sky, Warszawa

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

Wśród Inwestorów w 2017 roku wystąpiło dwóch, dla którego wystąpiła sprzedaż na poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów Jednostki Dominującej - byli to Dom Development SA oraz Centrum Światowida Sp. z o.o. Brak jest powiązań pomiędzy tymi podmiotami a Jednostką Dominującą oraz Grupą UNIBEP.

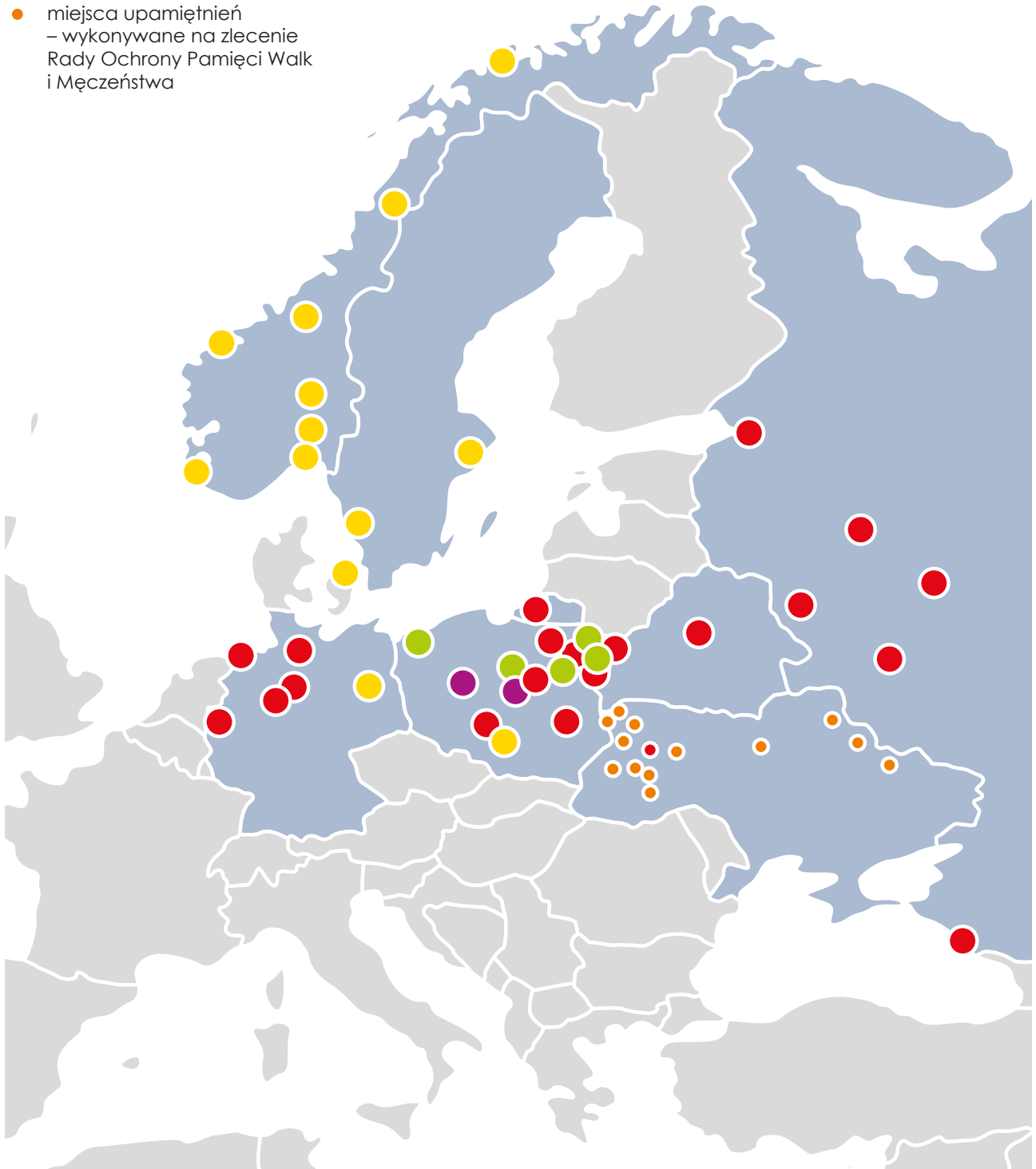
Dla Dom Development SA spółka UNIBEP S.A. prowadzi realizację w systemie generalnego wykonawstwa projekty budowlane na terenie Warszawy. Udział Dom Development SA w przychodach Grupy UNIBEP to ok. 11% (udział w przychodach UNIBEP SA to ok. 13%).

Dla Centrum Światowida Sp. z o.o. realizowana była budowa Galerii Północnej w Warszawie – jeden z największych tego typu obiektów w stolicy. Udział Centrum Światowida Sp. z o.o. w przychodach Jednostki Dominującej to ok. 11% (w przychodach Grupy UNIBEP 10% nie zostało przekroczone).

JESTEŚMY FIRMĄ DZIAŁAJĄCĄ NA WIELU RYNKACH

Legenda:

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

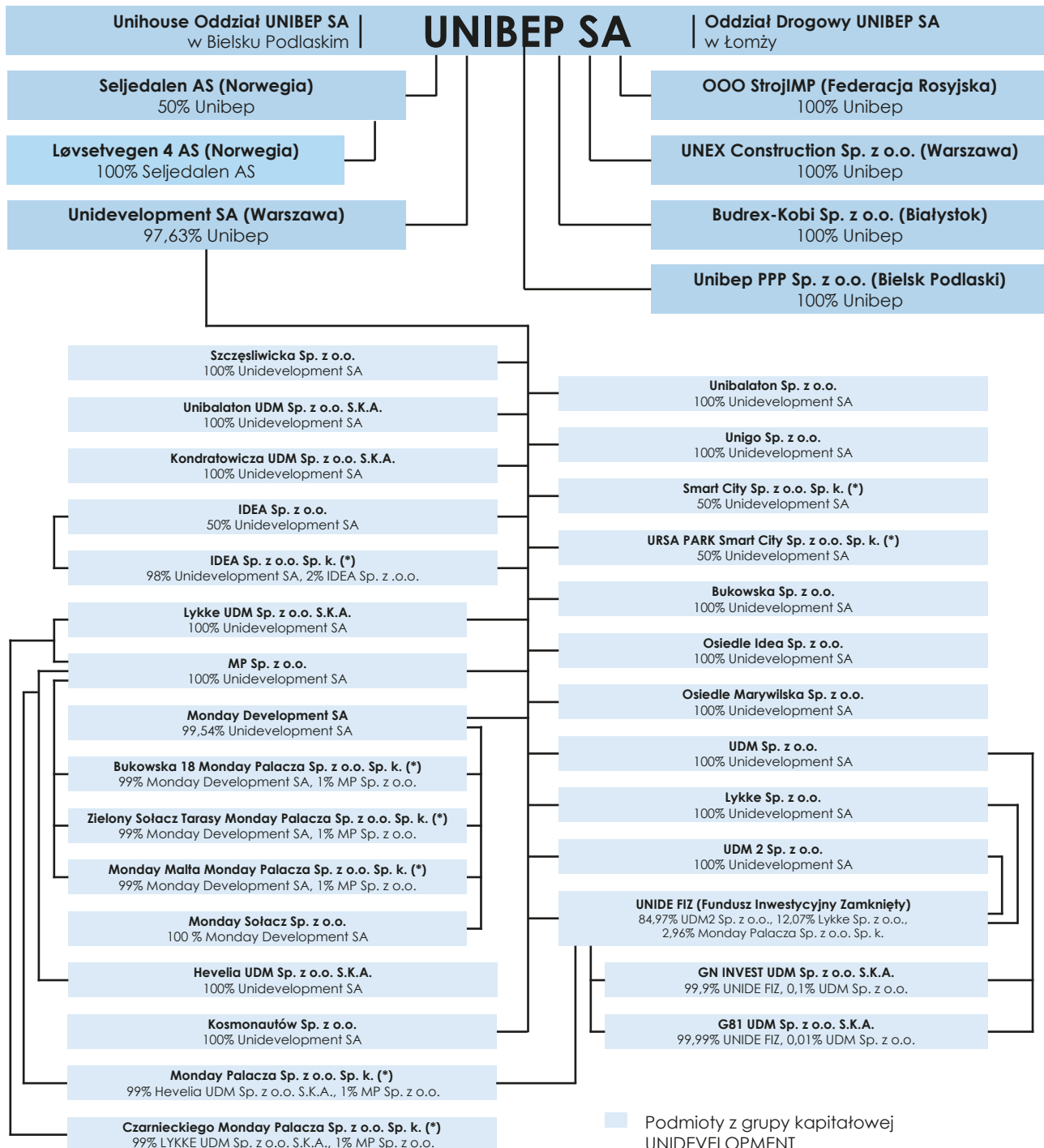


3.2. Opis grupy kapitałowej UNIBEP

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP 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 spółka pośrednio zależna, w której udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT S.A. oraz Seljedalen AS. UNIBEP S.A. posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2017 R.)



PONIŻEJ ZAMIESZCZONO INFORMACJĘ O SPÓŁKACH WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych roboty związane z budową mostów i tuneli	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	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%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%***)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	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 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63%***)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność 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. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-06-2015	48,82%***)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	97,18%	97,18%
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 zo.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	97,18%	97,18%
Bukowska 18 Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,18**)	97,18%
Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,18**)	97,18%
Monday Malta Monday Palacza Sp z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,18**)	97,18%
URSA PARK Smart City Sp z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	03-08-2017	48,82%***)	0%***)

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY W ROKU 2017

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

Ponadto w związku z transakcjami, jakie miały miejsce w marcu oraz kwietniu 2017 roku na akcjach spółki Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu, zwiększył się udział Unidevelopment SA w ogólnej liczbie głosów w tej spółce. Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Unidevelopment SA posiada 99,5365% udziału w ogólnej liczbie głosów, a łącznie z podmiotem zależnym – Monday Development SA 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dzięki 50.000 akcji własnych Spółki dających 0,4635% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

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

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment SA wstąpiła do Spółki Komandytowej „4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k., w której Unidevelopment SA posiada 50% udziału w zysku.

W związku ze sprzedażą przez Gaston Investments Sp. z o.o. dokonała w dniu 2 sierpnia 2017r. ogółu praw i obowiązków komplementariusza w ww. spółce na rzecz Smart City sp. z o.o., spółka Smart City Sp. z o.o. wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

W dniu 11 sierpnia 2017 r. zostały zarejestrowane w KRS trzy nowe spółki komandytowe z siedzibą w Poznaniu tj.:

1. Bukowska 18 Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
2. Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
3. Monday Malta Monday Palacza spółka z ograni-

czoną odpowiedzialnością Sp. k.

We wszystkich spółkach komandytariuszem jest Monday Development SA, a komplementariuszem Monday Palacza Sp. z o. o.

W dniu 8 września 2017 r. wpisana została do KRS zmiana danych spółki MONDAY SOŁACZ Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym obniżenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 5.000,00 zł. Jedynym wspólnikiem spółki jest obecnie Monday Development SA.

Ponadto w III kwartale 2017r. miały miejsce nieznaczne zmiany w zakresie zaangażowania UNIDE FIZ w podmioty w Grupy Kapitałowej Unibep. Wszystkiego transakcje z tego obszaru miały charakter wewnątrzgrupowy związane były z uproszczeniem struktury powiązań kapitałowych.

W dniu 5 października 2017 roku Zebranie Wspólników spółki Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, podjęło uchwałę o zmianie umowy Spółki i dokonaniu zwrotu wkładu wniesionego przez Wspólnika (Unidevelopment SA) w formie pieniężnej wypłaty tj. Unidevelopment SA otrzyma zwrot kwoty 2.499.000 zł (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) tytułem wycofanego wkładu.

W dniu 6 listopada 2017 r. została zawieszona nowa spółka zależna wobec Unibep SA pod firmą „Unibep PPP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Przedmiotem działalności nowo zawieszanej Spółki będzie współpraca z organami administracji publicznej w zakresie realizacji kontraktów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, co wpłynie na dywersyfikację działalności Unibep SA.

W dniu 24 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda rozpoznał wniosek Spółki Monday Palacza Sp. z o.o. w sprawie zmiany nazwy spółki na MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

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 KOMONAUTÓW 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 roku 2017 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

3.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością. Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych.

W ostatnim okresie w ramach Grupy oraz Jednostki Dominującej rozwinięte zostały i dalej są rozwijane kompetencje związane z optymalizacją procesów zakupowych w ramach Biura Technicznego. Biuro odpowiedzialne jest m.in. za tzw. centralne zakupy. Dlatego też główne materiały budowlane zamawiane są w znacznej części centralnie (np. beton, stal, drewno).

Obok planowania zakupów, negocjowania cen Biuro realizuje zadanie monitorowania rynku materiałów budowlanych.

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

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w punkcie 8.1. Opis ryzyka i zagrożeń.

3.4. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej w 2017 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- kontynuacja działań związanych z pozyskaniem wysokiej jakości kadr oraz programem rozwoju i aktywizacji kadry – poprzez tzw. Akademię Wiedzy UNIBEP oraz dedykowany program rozwojowy dla kadry kierowniczej – Akademia Menadżera, który objął 80 osób na stanowiskach kierowniczych,
- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych mających na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Grupy,
- dalszy rozwój Biura Technicznego, które pełnić będzie wiodącą rolę w procesie podnoszenia know-how całej Grupy i jednocześnie odpowiedzialne będzie za proponowanie procesów optymalizacyjnych na poszczególnych kontraktach,
- dalsze rozwijanie kompetencji Biura Centralnych Zakupów,
- dalsze doskonalenie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i aktywne uczestnictwo w programie Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
- pełne wdrożenie systemu finansowo-księgowego w większości kluczowych spółek Grupy (aktualizacja z Axapta 3.0 na Microsoft Dynamics AX 2012),
- rozwój systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy jak Microsoft Dynamics CRM, AX People 2012, IBM Cognos TM1,
- dalszy rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP, w tym pozyskanie certyfikatu ISO 14001 dla Oddziału Unihouse,
- realizacja umiędzynarodowienia Grupy UNIBEP, w tym w szczególności działania akwizycyjne

zmierzające do pozyskania nowych kontraktów na rynku szwedzkim oraz na rynku ukraińskim,

- rozpoczęcie rozbudowy Fabryki Domów, co zwiększy moce produkcyjne zakładu z wielkości ok. 41 tys. do ok. 61 tys. m² modułów rocznie, przy jednoczesnych działaniach zmierzających do poprawy organizacji procesu produkcyjnego,
- rozpoczęcie prac przez Dział B+R Oddziału Unihouse nad nowym produktem – budynkiem zeroenergetycznym (projekt współfinansowany ze środków UE), którego zadaniem jest wzmocnienie potencjału technologicznego,
- uzyskanie Certyfikatu Bezpieczeństwa Przemysłowego I stopnia, który poszerza możliwość pozyskiwania zleceń na roboty wykonywane na zlecenie wojska, NATO i innych podmiotów, gdzie wymagany jest dostęp do informacji niejawnych,
- dalsze doskonalenie w obszarze zarządzania ryzykiem,
- rozbudowa banku ziemi przez biznes deweloperskim zapewniająca na rynkach warszawskim i poznańskim możliwość przedstawienia szerokiej oferty mieszkaniowej w latach kolejnych,
- rozwój nowych wspólnych inwestycji deweloperskich z podmiotami spoza Grupy, np. wieloletniego wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA z planem wybudowania łącznie 2000 mieszkań.

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

SYTUACJA W ROKU 2017

Szacuje się, że w roku 2017 gospodarka w Polsce rozwijała się w tempie ok. 4,6%, a więc o niemal 2 punkty procentowe więcej niż przed rokiem. Głównym motorem napędowym wzrostu była konsumpcja prywatna. Na uwagę zasługuje wzrost inwestycji, które odbiły po spadku w 2016r. Rosty głównie inwestycje publiczne. Wzrost inwestycji prywatnych był bardzo zróżnicowany w poszczególnych sektorach: największy dotyczył sektorów związanych z usługami, najstabilniej było w przemyśle. Szacuje się, że działalność exportowa oraz importowa miały podobną dynamikę, w związku z czym wpływ eksportu netto na wzrost produktu krajowego brutto był neutralny.

Średnioroczną inflację w roku 2017 szacuje się w wysokości 1,6% co oznacza, że była niemal dwukrotnie wyższa niż przed rokiem.

Prognoza na rok 2018

Zdaniem Komisji Europejskiej tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2018 roku będzie bardzo zbliżone do roku 2017 i wyniesie ok. 4,2%. Zakłada się, że również wpływ poszczególnych czynników na tempo wzrostu będzie bardzo zbliżone. W dalszym ciągu największym motorem wzrostu pozostanie popyt krajowy - zwłaszcza konsumpcja prywatna, która dodatkowo wspierana będzie przez szybki wzrost wynagrodzeń. Inwestycje powinny w dalszym ciągu stopniowo rosnąć, zwłaszcza w sektorze publicznym.

Oczekuje się, że w roku 2018 inflacja wzrośnie do 2,1% głównie w wyniku presji płacowej na rynku pracy.

4.2. Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości. Realizacja celu możliwa jest poprzez umacnianie pozycji Grupy we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w perspektywnych obszarach – budownictwo przemysłowe.

Eksport w ramach naszych poszczególnych biznesów jest i będzie ważnym segmentem działalności w zakresie planów na przyszłość. Rozwój rynków eksportowych, także nowych, jest nadal elementem planów umiędzynarodowienia firmy, a jednocześnie elementem przygotowania Grupy UNIBEP na lata dekonunktury w Polsce.

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Budownictwo kubaturowe realizowane jest w ramach Jednostki Dominującej. Terytorialnie obejmuje obszar Polski oraz Europy Wschodniej.

Pozycja UNIBEPU na rynku centralnej Polski jest stabilna i ugruntowana. Spółka jest w czołówce w segmencie budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim. Dobre relacje z inwestorami procentują kolejnymi kontraktami. Aktualne działania akwizycyjne ukierunkowane są pod kątem zapewnienia płynnego przejścia z produkcją na rok 2019.

W ramach Spółki rozwijany i traktowany jako perspektywny jest rynek poznański. Wiąże się to wprost z działaniami rozwojowymi innego segmentu Grupy – deweloperskiego – dla którego Unibep SA jest głównym generalnym wykonawcą inwestycji.

Coraz większą wagę w zakresie akwizycji mają projekty z obszaru obiektów handlowych, biurowych, przemysłowych i użyteczności publicznej. Rok 2017 przyniósł aktywizację działań w tym kierunku. Akcent na budownictwo pozamieszkaniowe będzie utrzymany w kolejnych okresach.

Spółka obecna jest na rynku południowym. Powołana została dyrekcja rynku do lepszej obsługi tematów tam realizowanych. Zawarliśmy kontrakty na realizację inwestycji na tym terenie. Podejście do rozwoju rynku jest ostrożne – w kontekście sytuacji na rynku materiałów i usług i widocznego wzrostu ich cen w roku 2017.

Zmiana cen materiałów i usług dotyka całą branżę budowlaną. Spółka prowadzi rozmowy z Inwestorami mające na celu eliminację ewentualnego negatywnego wpływu tego czynnika na terminowość realizacji zleceń i marżowość projektów. Budownictwo krajowe o ponad 100 mln zł zwiększyło sprzedaż w roku 2017 względem roku poprzedniego, jednak przy spadku rentowności o ok. 2,5 punktów procentowych.

Dobrze rynkowo i wynikowo prezentuje się sytuacja

na rynkach eksportowych. Sprzedaż względem poprzedniego roku także wzrosła o ok. 100 mln zł. Zyskowość na projektach na poziomie ponad 5%. Szczególnie perspektywiczny jest rynek białoruski. Aktualnie w realizacji mamy tam trzy kontrakty. Nasze doświadczenie z tego rynku, także związane z wcześniejszą realizacją z sukcesem hotelu Viktoria w Mińsku powinno zaowocować kolejnymi kontraktami.

W kręgu zainteresowań spółki jest także kolejny sąsiedni rynek ukraiński. Niestety, pomimo wygranego przetargu na przebudowę dróg, kontrakt nie został uruchomiony w roku 2017. Niemniej UNIBEP traktuje ten rynek nadal jako perspektywiczny.

Większość rynków eksportowych na których obecna jest firma charakteryzuje się dobrymi perspektywami, co jest istotne w kontekście długoterminowego spojrzenia na rynek budowlany w Polsce. Inaczej jest w przypadku Rosji, gdzie UNIBEP od trzech lat nie pozyskał żadnego nowego zamówienia. Nie planuje też na razie rozwoju aktywności na tym obszarze. Brak w realizacji kontraktów z rynku niemieckiego. Ich zakończenie w roku 2016 spowodowało wygaszenie aktualnie aktywności na tym rynku.

W ramach biura eksportu ważne będzie w roku 2018 zwiększenie aktywności w pozyskiwaniu nowych ciekawych i bezpiecznych tematów. Odbudowa tego segmentu działalności i wpływ dobrych decyzji kadrowych i organizacyjnych powinno skutkować na stabilność i przewidywalność tej działalności oraz dobre wyniki finansowe w kolejnych kwartałach.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Oddział UNIHOUSE realizujący produkcję domów modułowych kolejny raz zanotował wzrost sprzedaży. Mimo niekorzystnego kursu uzyskał stosunkowo dobre wyniki z bieżącej działalności. W roku 2017 duży nacisk położony został na doskonalenie procesów produkcyjnych i poprawę obszaru związanego z gospodarką materiałową. Aktywnie realizowana była także polityka minimalizowania ryzyka kursowego. Efektywność oddziału została jedynie zaburzona zdarzeniem jednorazowym, jakim był wyrok sądu norweskiego w sprawie dotyczącej realizacji kontraktu w latach poprzednich (temat szerzej opisany w punkcie 5.3 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy). Z powodu błędów popełnionych w latach 2012-2013 obciążono wynik brutto roku 2017 na łączną kwotę ok. 17,5 mln zł.

W roku 2017 rozpoczęte zostały działania inwestycyjne mające na celu podniesienie zdolności produkcyjnych, w tym rozbudowa fabryki, która umożliwi dalszy wzrost sprzedaży. Planowana jest również ekspansja na rynki zagraniczne, w szczególności szwedzki. Pierwszy kontrakt na tym rynku zawarty został w roku 2017. Dywersyfikacja geograficzna stała się faktem. Sąsiedztwo rynku norweskiego i doświadczenia tam zebrane w perspektywie kolejnych kwartałów powinno pozytywnie wpłynąć na rozwój i efekty z rynku szwedzkiego. To co istotne to zapewnienie satysfakcjonującego

portfela zleceń i aktywizacja służb handlowych pozwalająca wykorzystać okazje płynące z tych rynków.

Od kilku lat Unihouse na rynku norweskim ofertę domów modułowych łączy z działalnością deweloperską. Razem z partnerem norweskim realizuje wspólny projekt deweloperski. Lokale modułowe wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim na własny rachunek montowane i sprzedawane są w Norwegii w ofercie skierowanej bezpośrednio do klienta indywidualnego. Forma ta jest finansowo dobrym uzupełnieniem podstawowej działalności dla rynku skandynawskiego.

Kompetencje pozyskane przy deweloperce na rynku norweskim pozwalają na decyzje, aby ten kierunek działalności dalej był kontynuowany. W najbliższym okresie działania skupią się na poszukiwaniu kolejnych okazji rynkowych pozwalających zrealizować ciekawy, także finansowo projekt. Bezpieczeństwo i pewność trafności decyzji stanowiąc będą wyznacznik uruchamiania kolejnych inwestycji bądź ich odkładania w czasie.

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na efektywność biznesu jest kurs waluty norweskiej, który w ostatnich kwartałach utrzymywał się na rekordowo niskim poziomie. Sytuacja taka generalnie nie sprzyja korzystnie ciągłej poprawie efektywności. Oczekiwane jest odwrócenie trendu spadkowego i tym samym realizacja marz zgodnych z oczekiwaniami.

SEGMENT DROGOWO-MOSTOWY

Pomimo dużo niższych niż oczekiwano wyników roku 2017, perspektywy rozwoju segmentu budownictwa drogowo-mostowego oceniane są jako umiarkowane.

Wyniki roku 2017 zdecydowanie niższe od oczekiwań były głównie z powodu nagłego skoku cen robocizny, materiałów i usług podwykonawców. Dodatkowo nie zrealizowane zostały założenia związane z produkcją mieszanek mineralno-asfaltowych – na to wpływ miały zmiany w harmonogramach robót plus warunki pogodowe. Czynniki te, w znacznej części obiektywne, na wynik wpływały bardzo negatywnie.

Rok 2018 prezentuje się pozytywnie w swoich założeniach. Portfel biznesu drogowo-mostowego jest największy z perspektywy kilkuletniego doświadczenia. Zarówno Oddział Drogowy UNIBEP jak i spółka Budrex-Kobi są dobrze przygotowane do realizacji zadań 2018. Dotychczasowe doświadczenie w realizacji wielu rodzajów dróg, w tym o charakterze krajowym, pozwala zakładać efektywne wykorzystanie potencjału, jaki Grupa posiada w tym segmencie.

Grupa dalej zmierza zabiegać w roku 2018 o kontrakty w ramach zamówień publicznych. Widoczne w poprzednim roku wzrosty cen czynników wytwórczych i przejściowe trudności w pozyskaniu usług podwykonawców ma także swoje przełożenie na wzrost cen firm budowlano-drogowych składających oferty do

zamawiających. Przypuszczamy, że powyższa sytuacja może nieść ryzyko odstąpienia od umów ze strony zamawiającego jak i realizujących prace.

Aktualna sytuacja rynkowa niesie za sobą obok zagrożeń dalszego wzrostu cen materiałów i usług dodatkowo szansę na lepsze ceny w kolejnych przetargach i utrzymanie zyskowności na poziomie oczekiwanym.

Ograniczenia w założeniach związanych z planami poziomu zysków w segmencie wiążą się z realizacją budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka. W dniu 23 marca 2018r. konsorcjum firm UNIBEP S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Most Sp. z o.o. (Członek Konsorcjum) odstąpiło od umowy w części dotąd niewykonanej. Przyczyną odstąpienia jest brak wykonania zobowiązania wynikającego z umowy wzajemnej, polegającego na nie przekazaniu przez Zamawiającego (Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku) we wskazanym terminie pełnej i wolnej od wad dokumentacji projektowej, uwzględniającej prawidłowe rozpoznanie warunków gruntowych oraz dostosowanie wadliwie zaprojektowanego odwodnienia terenu realizacji inwestycji oraz terenu przyległego, a przez to umożliwiającej należyte wykonanie przez robót objętych umową i wykonanie inwestycji, która w przyszłości nie będzie zagrazać życiu i zdrowiu użytkowników tej drogi. Pomimo wezwań kierowanych do Zamawiającego z wyznaczeniem dodatkowych terminów na wykonanie wskazanego wyżej zobowiązania oraz działań podejmowanych w celu rozwiązania problemu wadliwości przedłożonej dokumentacji, Emitent nie otrzymał dokumentacji projektowej, umożliwiającej dalsze prowadzenie robót. W świetle tego odstąpienie od wskazanej umowy w ww. dacie stało się uzasadnione. Zamawiający jest jednym ze znaczących kontrahentów, z którym Spółka współpracuje w obszarze budownictwa drogowego. W chwili obecnej nie jest możliwe jednoznaczne określenie ewentualnych bezpośrednich skutków finansowych związanych z odstąpieniem od umowy.

BIZNES DEWELOPERSKI

Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej UNIDEVELOPMENT SA zakłada dalszy konsekwentny rozwój tej spółki i budowanie oferty atrakcyjnej dla klientów na rynkach warszawskim i poznańskim, gdzie spółka i jej podmioty zależne są obecne.

Mając na uwadze kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Unidevelopment w roku 2017 uznać można za bardzo dobre. W 2017 roku Spółki z Grupy Unidevelopment przekazały swoim klientom 776 lokali (w tym mieszkania i lokale usługowe), co w porównaniu z 301 sztukami w roku 2016 stanowi bardzo dobry wynik. W 2017 Grupa osiągnęła również rekordowy wolumen sprzedaży – 621 mieszkań netto, czyli o 24% więcej niż w roku 2016.

UNIDEVELOPMENT w ramach własnej grupy poprzez

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
URSA Park Etap 1	189	7
URSA Park Etap 2	196	-
Rynek warszawski	385	7
Zielony Sołacz Tarasy	74	-
Rynek poznański	74	-
OGÓŁEM	459	7

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 R. DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Dom Awangarda	313	9
Osiedle 360°	116	4
URSA Smart City Etap 2	176	7
Rynek warszawski	605	20
Zielony Sołacz	61	-
Rynek poznański	61	-
OGÓŁEM	666	20

spółki celowe rozwija działalność na rynkach warszawskim i poznańskim. Rozbudowa banku ziemi gwarantuje możliwość przygotowania i uruchamiania kolejnych projektów deweloperskich i realizację wzrostowych planów sprzedaży i zysku netto w latach następnych.

Projekty deweloperskie obecnie realizowane i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku w realizacji znajdują się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 505 mieszkań i 9 lokali usługowych. W roku 2018 Grupa Unidevelopment rozpocznie budowę 1041 mieszkań na rynku warszawskim i poznańskim, które znajdują się w ofercie w roku bieżącym i latach następnych.

Planowane jest również rozpoczęcie w 2018 roku inwestycji mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. W technologii budownictwa modułowego z Unihouse planowana jest budowa i sprzedaż 46 mieszkań.

Planowany na rynku poznańskim wieloetapowy projekt WIEPOFAMA będzie realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA. W ramach projektu na nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha przy ul. J.H. Dąbrowskiego w Pozna-

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2017 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych
Marywilska Osiedle Kameralne	333	-	2Q 2018
Coopera Etap 1*	136	-	4Q 2018
Coopera Etap 2*	272	-	1Q 2020
Rynek warszawski	741	-	
Osiedle Idea MDM	60	-	2Q 2018
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 1	44	-	3Q 2018
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 2	92	-	4Q 2018
Rynek radomski	196	-	
Więpofama **	2 000	-	1Q 2020
Bukowska*	170	5	2Q 2018
Nowych Kosmonautów Etap 1*	214	-	2Q 2018
Nowych Kosmonautów Etap 2*	130	3	2Q 2019
Rynek poznański	2 514	8	

* umowy przedwstępne zakupu nieruchomości (stan na dzień 31.12.2017 r.)

** wspólne przedsięwzięcia

niu planowane jest wybudowanie łącznie 2000 mieszkań.

W 2017 roku Spółki z Grupy Unidevelopment sfinalizowały zakup gruntów pod budowę 74 mieszkań w Poznaniu. Na realizację kolejnych projektów z potencjałem budowy ok. 410 mieszkań w Warszawie podpisano w 2017 roku umowy przedwstępne.

Dbając o atrakcyjność oferty, Grupa w dalszym ciągu zamierza rozwijać swój bank ziemi koncentrując się na rynkach, gdzie pozycja i marka została ugruntowana tj. rynkach warszawskim i poznańskim.

Realizacja planów rozwojowych skonfrontowana musi być z ryzykami, jakie dotyczą całą branżę deweloperską. W swoich projektach pod uwagę i analizę brane będą takie czynniki jak np. rosnące koszty wykonawstwa, rosnące ceny gruntów, niekorzystne zmiany regulacyjne, ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych.

BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu i kontroli wszystkich biznesów. Działania podjęte w roku 2017 i na początku 2018 w założeniach służyć mają poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy.

Wśród działań wdrożonych w ostatnich miesiącach są:

- wzmocnienie działań akwizycyjnych poprzez powołanie dyrekcji ds. sprzedaży budownictwa

przemysłowego,

- powołanie dyrekcji robót żelbetowych stanowiącej alternatywę dla podwykonawców w związku z trudną sytuacją rynkową i ograniczonym dostępem do usług firm żelbetowych,
- rozwój kontroli wewnętrznej i koordynację działań z zakresu jakości, zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- dalszy rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej (Microsoft Dynamics 2012, Microsoft Dynamics CRM, AX People 2012, IBM Cognos TM1),
- podniesienie do rangi najwyższej działań związanych z gwarancją utrzymania płynności finansowej zapewniającej sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- inwestycja w program rozwoju kluczowej kadry menadżerskiej oraz kadry rezerwowej.

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

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrowana 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,
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na rynkach zagranicznych w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- dalsze zamówienia w ramach kontraktu z CRAMO
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach, w tym szwedzkim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- 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 (szacunek wzrostu PKB o 1,8% w roku 2017 oraz o 2% w roku 2018; spodziewany spadek bezrobocia z 4,2% w roku 2017 do 3,8% w roku 2018; wzrost popytu wewnętrznego; prognozowany wzrost wynagrodzeń o 2,7% w roku 2018,)
- stabilne perspektywy na rynku szwedzkim (szacunek wzrostu PKB o 2,7% w roku 2017 oraz prognoza podobnego wzrostu w roku 2018 oraz ok. 2% w roku 2019; prognozy wzrostu konsumpcji prywatnej w roku 2018 o 2,3%; oczekiwany spadek bezrobocia z 6,6% w roku 2017 do 6,4% w roku 2018),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o ponad 3% rocznie w latach 2018-2019; prognoza stopniowego spadku bezrobocia do 4,0% w roku 2019, stopniowy wzrost wydatków publicznych z 1,7% w roku 2016 do 3,3% w latach 2018-2019).

Czynniki wewnętrzne:

- stosunkowo dobra kondycja finansowa, umiarkowana płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra wielkość portfela zleceń we wszystkich biznesach,
- 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,
- 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,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie nowych komórek organizacyjnych: Biura Technicznego i Działu B+R,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku skonsolidowana wartość aktywów Grupy Unibep spadła o 41.593 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2016 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 10,7% (21.334 tys. zł) oraz spadku aktywów obrotowych o 7,4% (62.927 tys. zł).

Aktywa trwałe

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2017 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost wartości środków trwałych o 8.649 tys. zł,
- wzrost kaucji z tytułu umów o budowę o 6.704 tys. zł,
- spadek aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 4.764 tys. zł.

Aktywa obrotowe

W aktywach obrotowych spadek był głównie wynikiem:

- spadku wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 45.692 tys. zł,
- spadku wartości zapasów o 27.225 tys. zł
- spadku wartości kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 17.243 tys. zł,
- wzrostu wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 15.295 tys. zł,
- wzrostu wartości kaucji z tytułu umów o budowę o 13.721 tys. zł.

Pasywa

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu kapitałów własnych o 21.716 tys. zł,
- spadku zobowiązań długoterminowych o kwotę 38.639 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły – spadku kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 72.722 tys. zł, – wzrostu rezerw długoterminowych o kwotę 26.167 tys. zł,
- spadku zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 24.670 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły: – spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o kwotę 24.007 tys. zł, – spadku kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę o kwotę 22.439 tys. zł, – spadku rezerw krótkoterminowych o kwotę 25.999 tys. zł, – wzrostu przychodów przyszłych okresów o kwotę

41.756 tys. zł.

Dla Grupy UNIBEP rok 2017 w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje generalnie obniżenie większości wskaźników finansowych. Zmniejszyła się rentowność, zarówno na poziomie zysku brutto ze sprzedaży, EBIT, jak i zysku netto. Zmiana sytuacji rynkowej, czyli wzrost cen materiałów i usług oraz zmniejszenie dostępności do usług firm podwykonawczych miało wpływ na sytuację i wyniki Grupy. Dodatkowo zdarzenia jednorazowe opisane w dalszej części raportu skutkowały obniżeniem wyniku brutto o kwotę ok. 17,5 mln zł.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (10,77%), choć jego wartość spadła w stosunku do roku ubiegłego o ponad 3 p.p.

W 2017 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2016 wzrosły w sposób wyraźny (o ok. 30%).

W ujęciu segmentowym wszystkie nasze biznesy wykazały wzrost przychodów w porównaniu do roku 2016.

Wszystkie biznesy, poza drogowo-mostowym, także wykazały poprawę zysku brutto ze sprzedaży. Działalność budowlana drogowo-mostowa w sposób szczególny odczuła nagły skok cen robocizny, materiałów i usług podwykonawców. Dodatkowo wysokie koszty stałe nie pokryte zakładaną produkcją oraz czynniki pogodowe miały swój wkład w dużo niższe od oczekiwanych wyniki tego segmentu.

W roku 2017 wzrosły koszty sprzedaży (o 1.884 tys. zł), co wiąże się z realizacją nowych projektów deweloperskich, dla których przychody i wyniki wykazane będą w kolejnych okresach. O ok. 10% wzrosły koszty zarządu, ale nadal utrzymują się na poziomie poniżej 3% względem sprzedaży i nadal wskaźnik ten jest jednym z najniższych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Jednostka Dominująca również prezentuje obniżenie wyników. Dotyczy to wszystkich poziomów rachunku zysków i strat. Zysk netto spadł o ok. 73% przy wzroście sprzedaży względem roku 2016 o ok. 23%. Czynniki zmian są spójne z opisanymi do danych skonsolidowanych. Środki pieniężne na koniec roku na wysokim poziomie ok. 70 mln zł przy dodatnich przepływach z działalności operacyjnej na poziomie ok. 13,4 mln zł.



Galeria Północna, Warszawa

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN

	31.12.2017	31.12.2016*	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	87 086	78 437	8 649	11,0%
Wartości niematerialne	23 131	21 417	1 714	8,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	258	256	2	0,8%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	21 149	16 430	4 719	28,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	49 252	42 547	6 704	15,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 823	37 587	-4 764	-12,7%
Pożyczki udzielone	4 463	0	4 463	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 133	2 286	-153	-6,7%
Aktywa trwałe razem	220 294	198 960	21 334	10,7%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	200 030	227 256	-27 225	-12,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	233 456	279 148	-45 692	-16,4%
Kaucje z tytułu umów o budowę	46 982	33 261	13 721	41,3%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	103 175	120 419	-17 243	-14,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11 453	932	10 521	1128,6%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	6 907	0	6 907	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 349	150 055	15 295	10,2%
Pożyczki udzielone	11 857	21 151	-9 294	-43,9%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 079	12 995	-9 915	-76,3%
Aktywa obrotowe razem	782 289	845 216	-62 927	-7,4%
AKTYWA RAZEM	1 002 583	1 044 176	-41 593	-4,0%

	31.12.2017	31.12.2016*	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-4	0	3,3%
Pozostałe kapitały	195 896	207 191	-11 295	-5,5%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	54 367	22 305	32 063	143,7%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	253 766	232 999	20 767	8,9%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	3 838	2 889	949	32,9%
Kapitał własny ogółem	257 604	235 888	21 716	9,2%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	38 352	111 073	-72 722	-65,5%
Rezerwy długoterminowe	27 439	1 272	26 167	2057,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	11 957	3 908	8 049	205,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 173	40 279	-106	-0,3%
Przychody przyszłych okresów	188	215	-27	-12,4%
Zobowiązania długoterminowe razem	118 109	156 748	-38 639	-24,7%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	342 674	366 682	-24 007	-6,5%
Kaucje z tytułu umów o budowę	48 808	34 594	14 215	41,1%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	13 855	36 294	-22 439	-61,8%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	43 391	46 636	-3 244	-7,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 484	6 436	-4 952	-76,9%
Rezerwy krótkoterminowe	115 624	141 623	-25 999	-18,4%
Przychody przyszłych okresów	61 033	19 277	41 756	216,6%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	626 870	651 540	-24 670	-3,8%
PASYWA RAZEM	1 002 583	1 044 176	-41 593	-4,0%

* dane za okres porównywalny zostały przekształcone, szczegółowy wpływ zamiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej opisano w pkt. 1.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

	31.12.2017	31.12.2016*	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	71 454	63 426	8 029	12,7%
Wartości niematerialne	12 322	11 147	1 176	10,5%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8	8	0	0,0%
Inwestycje w innych jednostkach -długookresowe	107 365	97 365	10 000	10,3%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	1 885	-1 885	-100,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	55 858	46 315	9 543	20,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 792	32 002	-7 210	-22,5%
Pożyczki udzielone	30 001	60 017	-30 016	-50,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 703	1 951	-247	-12,7%
Aktywa trwałe razem	303 504	314 115	-10 611	-3,4%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	36 516	28 001	8 515	30,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	202 412	275 910	-73 498	-26,6%
Kaucje z tytułu umów o budowę	48 736	35 863	12 873	35,9%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	92 667	70 461	22 206	31,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11 204	657	10 547	1604,6%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej - krótkookresowe	6 907	0	6 907	
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 923	0	1 923	
Pożyczki udzielone	51 211	17 695	33 516	189,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 300	11 077	-8 777	-79,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 448	94 104	-25 656	-27,3%
Aktywa obrotowe razem	522 324	533 768	-11 444	-2,1%
AKTYWA RAZEM	825 829	847 883	-22 055	-2,6%

	31.12.2017	31.12.2016*	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Pozostałe kapitały	207 219	190 468	16 751	8,8%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	62 154	62 154	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	5 518	20 750	-15 232	-73,4%
Kapitał własny ogółem	216 245	214 726	1 519	0,7%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	36 161	68 318	-32 156	-47,1%
Rezerwy długoterminowe	26 635	1 188	25 447	2142,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 044	40 173	-129	-0,3%
Przychody przyszłych okresów	188	236	-48	-20,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	103 028	109 914	-6 886	-6,3%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	310 302	307 426	2 876	0,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	48 456	34 320	14 136	41,2%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	13 117	37 178	-24 061	-64,7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 432	11 542	22 890	198,3%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	753	5 999	-5 246	-87,4%
Rezerwy krótkoterminowe	99 352	126 631	-27 279	-21,5%
Przychody przyszłych okresów	144	148	-5	-3,1%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	506 555	523 244	-16 688	-3,2%
PASYWA RAZEM	825 829	847 883	-22 055	-2,6%

* dane za okres porównywalny zostały przekształcone, szczegółowy wpływ zamiany na sprawozdanie z sytuacji finansowej opisano w pkt. 1.3 Jednostkowego sprawozdania finansowego.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN

	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana	Zmiana %
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 594 978	1 235 568	359 410	29,1%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	34 307	13 671	20 636	150,9%
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 629 285	1 249 239	380 046	30,4%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 497 009	1 151 610	345 399	30,0%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	28 877	13 658	15 219	111,4%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	103 399	83 971	19 428	23,1%
Koszty sprzedaży	10 615	8 732	1 884	21,6%
Koszty zarządu	40 462	36 912	3 550	9,6%
Pozostałe przychody operacyjne	9 233	11 575	-2 343	-20,2%
Pozostałe koszty operacyjne	37 931	16 628	21 303	128,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 623	33 274	-9 651	-29,0%
Przychody finansowe	7 699	14 000	-6 301	-45,0%
Koszty finansowe	4 862	13 399	-8 537	-63,7%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	14 489	7 232	7 257	100,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 950	41 108	-158	-0,4%
Podatek dochodowy	14 366	9 186	5 179	56,4%
Zysk (strata) netto	26 584	31 922	-5 338	-16,7%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN

	31.12.2017	31.12.2016
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	40 950	41 108
II. Korekty razem	63 320	-54 975
1. Amortyzacja	9 832	8 561
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	989	-1 934
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 544	2 461
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-12 716	-7 263
5. Zmiana stanu rezerw	-246	43 221
6. Zmiana stanu zapasów	27 644	-53 796
7. Zmiana stanu należności	42 625	-175 162
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych i inwestycyjnych	-33 649	147 893
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	51 798	1 230
10. Inne korekty	-1 263	1 752
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-19 151	-21 937
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	104 270	-13 867
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-16 210	-7 970
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	943	649
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	11 029	2 000
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-8 952	-19 871
Odsetki otrzymane	2 068	3 396
Dywidendy otrzymane	7 491	0
Pożyczki spłacone	1 708	21 652
Pożyczki udzielone	-673	-9 835
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	9 710	969
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 114	-9 010
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	53 574	86 218
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-115 504	-29 330
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych	10 000	3
Nabycie akcji (udziałów) własnych, spłata/zakup udziałów	-20 733	0
Wykup obligacji	0	-317
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 291	-3 886
Zapłacone odsetki	-6 968	-4 409
Wypłacone dywidendy	-6 814	-5 962
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-90 736	42 317
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	20 648	19 440
w tym:		
zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	0	921
różnice kursowe	-183	87
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	145 922	126 482
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	166 570	145 922
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	53 516	22 097

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

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 430 360	1 166 915	263 446	22,6%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	5 588	1 960	3 629	185,2%
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 435 949	1 168 874	267 074	22,8%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 377 851	1 106 964	270 887	24,5%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	5 740	1 933	3 806	196,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	52 358	59 977	-7 619	-12,7%
Koszty sprzedaży	19	327	-308	-94,1%
Koszty zarządu	32 927	30 650	2 277	7,4%
Pozostałe przychody operacyjne	7 947	9 166	-1 219	-13,3%
Pozostałe koszty operacyjne	21 919	14 427	7 493	51,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 438	23 739	-18 301	-77,1%
Przychody finansowe	10 212	14 136	-3 924	-27,8%
Koszty finansowe	3 226	10 532	-7 306	-69,4%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 425	27 343	-14 918	-54,6%
Podatek dochodowy	6 907	6 593	314	4,8%
Zysk (strata) netto	5 518	20 750	-15 232	-73,4%

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

	31.12.2017	31.12.2016
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	12 425	27 343
II. Korekty razem	1 014	-22 676
1. Amortyzacja	8 688	7 659
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	924	-1 814
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24	-419
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 632	-650
5. Zmiana stanu rezerw	-2 245	39 298
6. Zmiana stanu zapasów	-8 515	-12 285
7. Zmiana stanu należności	28 990	-152 158
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych i inwestycyjnych	-8 143	118 108
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 967	-2 660
10. Inne korekty	-1 281	420
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-17 763	-18 175
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 439	4 667
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-14 596	-6 371
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	878	599
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-200	-200
Odsetki otrzymane	4 542	4 917
Pożyczki udzielone	-9 400	-34 478
Pożyczki spłacone	5 400	11 774
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	9 756	353
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 620	-23 406
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	0	30 000
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-585	-16 769
Nabycie akcji (udziałów) własnych, spłata/zakup udziałów	-20 733	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 408	-3 013
Zapłacone odsetki	-3 773	-2 579
Wypłacone dywidendy	-6 814	-5 962
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-35 314	1 678
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-25 494	-17 062
w tym:		
różnice kursowe	-154	58
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	95 134	112 195
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	69 640	95 134
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	1 047

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych			Zyska (strata) bieżący netto
01 STYCZANIA 2017 R.	3 507	-4	-8 924	35 514	0	119 696	60 905	-9 281	31 586	2 889	235 888
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	0	0	31 586	-31 586	0	0
Podział zysku						17 624		-17 624		0	0
Podział zysku na dywidendę						-31 658		-6 814		0	-6 814
Przeznaczenie kapitału rezerwowego na pokrycie straty						-10 858		31 658		0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego na zakup akcji własnych						-10 758		0		0	0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego					200	-200				0	-10 758
Utworzenie kapitału celowego						-100				-100	0
Przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT					-200					-200	-100
Przeznaczenie kapitału celowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT								-934			-200
Zmiana poziomu zaangażowania w spółkach zależnych									25 778		-934
Dochoły całkowite	0	0	13 796								143
31 GRUDNIA 2017 R.	3 507	-4	4 872	35 614	0	94 505	60 905	28 589	25 778	3 838	253 766

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto			
01 STYCZANIA 2016 R.	3 507	-5	-2 008	514	143 089	60 905	-12 913	23 564	550	217 203	
Korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych							-550		-550	-550	
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							23 564	-23 564	0	0	
Podział zysku						11 607	-11 607		0	0	
Podział zysku na dywidendę						-35 000					-5 962
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych			35 000						0	0	0
Zmiana poziomu zaangażowania w spółkach zależnych							-1 813		-1 813	1 813	0
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi									0	282	282
Utrata kontroli nad spółkami zależnymi		1	-6 916						0	-91	-91
Dochoły całkowite								31 586		336	25 007
31 GRUDNIA 2016 R.	3 507	-4	-8 924	35 514	119 696	60 905	-9 281	31 586	2 889	235 888	

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały						Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Fundusz celowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2017 R.	3 507	19 988	35 000	73 326	62 154	0	0	20 750	214 726
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							20 750	-20 750	0
Podział wyniku zgodnie z uchwałą				13 936			-13 936		0
Podział zysku na wypłatę dywidendy							-6 814		-6 814
Utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych			10 858	-10 858					0
Utworzenie funduszu celowego z przeznaczeniem na fundusz założycielski Fundacji zgodnie z uchwałą				-200		200			0
Rozliczenie funduszu celowego zgodnie z uchwałą						-200			-200
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego		13 773	-10 758						-10 758
Suma dochodów całkowitych		33 761	35 100	76 205	62 154	0	0	5 518	19 291
31 GRUDNIA 2017 R.	3 507	33 761	35 100	76 205	62 154	0	0	5 518	216 245

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2016 R.	3 507	26 896	97 836	62 154	-	16 452	206 845
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane					16 452	-16 452	0
Podział wyniku zgodnie z uchwałą			10 490		-10 490		0
Podział zysku na wypłatę dywidendy					-5 962		-5 962
Utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych		35 000	-35 000				0
Suma dochodów całkowitych		-6 907	73 326	62 154	-	20 750	13 843
31 GRUDNIA 2016 R.	3 507	19 988	35 000	62 154	-	20 750	214 726

5.2. Wyniki segmentów operacyjnych

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2017 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	1 118 759	199 478	228 174	181 654	-98 780	1 629 285
sprzedaż zewnętrzna	1 022 303	197 154	228 174	181 654		1 629 285
sprzedaż na rzecz innych segmentów	96 456	2 324	0	0	-98 780	0
Koszt sprzedaży	1 065 720	218 361	167 306	170 141	-95 642	1 525 886
Zysk brutto ze sprzedaży	53 039	-18 883	60 868	11 514	-3 138	103 399
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-9,47%	26,68%	6,34%	3,18%	6,35%
Koszty sprzedaży						10 615
Koszty zarządu						40 462
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				-17 546*		-28 699
Zysk z działalności operacyjnej						23 623
Przychody finansowe						7 699
w tym: przychody odsetkowe	1 708	5	513	159		2 385
instrumenty pochodne	810			3 248		4 059
Koszty finansowe						4 862
w tym: koszty odsetkowe	2 951	678	1 487	58		5 174
instrumenty pochodne	-4 634			6		-4 628
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						14 489
Zysk przed opodatkowaniem						40 950
Podatek dochodowy						14 366
Zysk netto						26 584

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2016 W TYS. PLN

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

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2017 W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	1 118 785	136 655	1 128	181 654	-2 273	1 435 949
sprzedaż zewnętrzna	1 118 785	134 382	1 128	181 654		1 435 949
sprzedaż na rzecz innych segmentów		2 273	0	-	-2 273	0
Koszt sprzedaży	1 065 704	148 827	1 213	170 141	-2 294	1 383 591
Zysk brutto ze sprzedaży	53 080	-12 172	-85	11 514	21	52 358
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-8,91%	-7,53%	6,34%	0,00%	3,65%
Koszty sprzedaży						19
Koszty zarządu						32 927
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				-17 546*		-13 973
Zysk z działalności operacyjnej						5 438
Przychody finansowe						10 212
w tym: przychody odsetkowe	5 032	5		159		5 197
instrumenty zabezpieczające	810			3 248		4 059
Koszty finansowe						3 226
w tym: koszty odsetkowe	2 951	175	0	58		3 184
instrumenty zabezpieczające	-4 634			6		-4 628
Zysk przed opodatkowaniem						12 425
Podatek dochodowy						6 907
Zysk netto						5 518

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

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

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

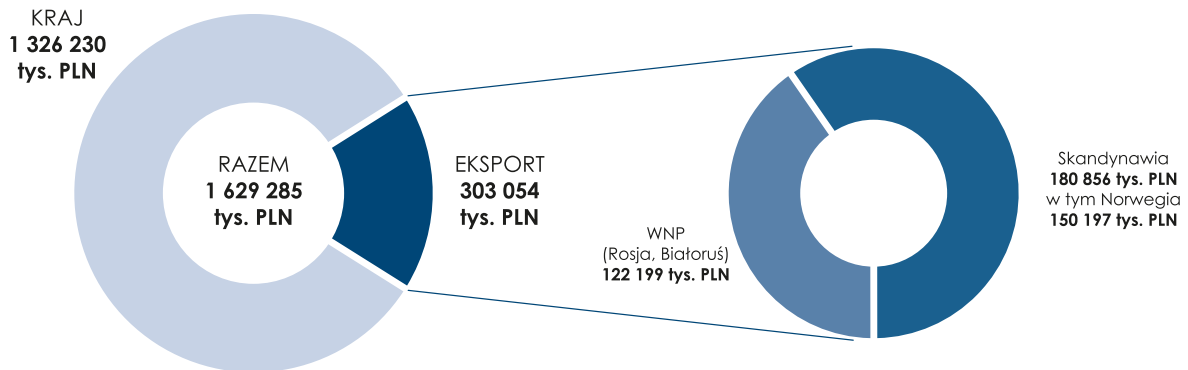
- w roku 2017 – wynik plus 8.687 tys. zł, w tym plus 5.444 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś plus 3.242 tys. zł działalności budownictwo modułowe.
- w roku 2016 - wynik minus 257 tys. zł, w tym minus 726 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś plus 469 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

* Wynik zdarzeń jednorazowych (spór z Jessheim Bolig, spór z Backe Romerike – poprzednio Agathon Borgen, sprawa norweskiego organu Okokrim).

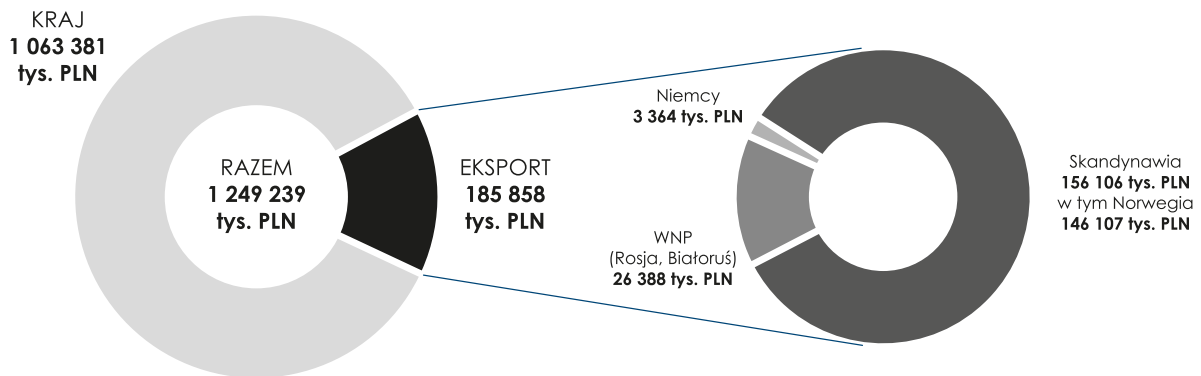
** Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w obszarze budownictwa modułowego uwzględnia operację zamknięcia sprawy spornej, tj. rozwiązanie odpisu aktualizującego na kwotę 2 925 tys. zł na przedmiotową należność przy jednoczesnej korekcie faktury sprzedaży (zdarzenie w I Q 2016).

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2017 r.)

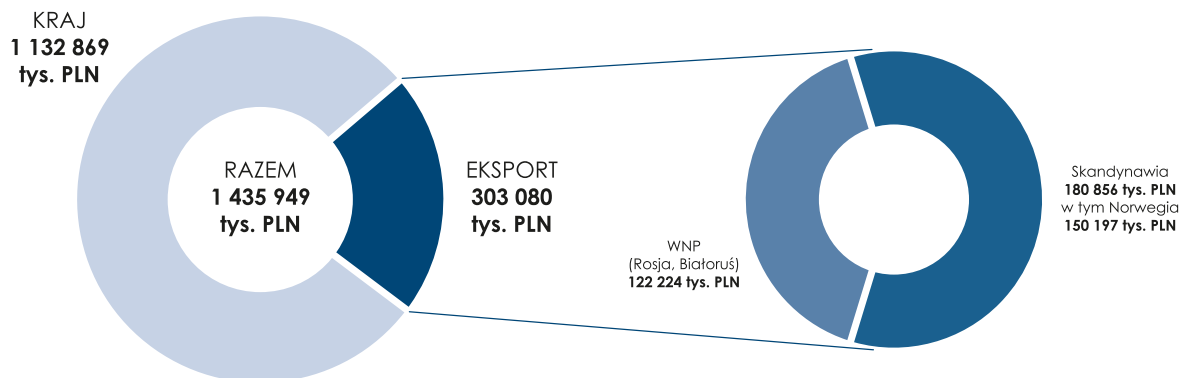


Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2016 r.)

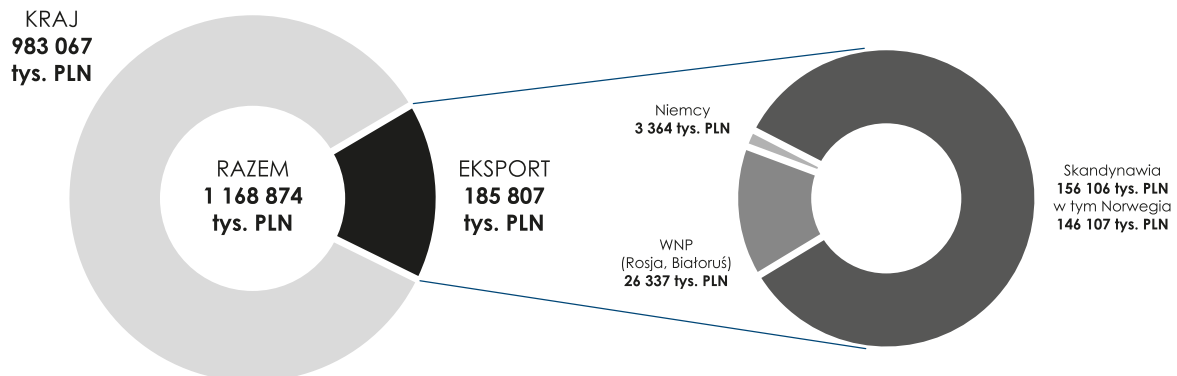


INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – UNIBEP SA

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2017 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2016 r.)



AKTYWA TRWAŁE W TYS. PLN

	dane Grupy Kapitałowej		dane Jednostki Dominującej Unibep SA	
	stan na dzień 31.12.2017	stan na dzień 31.12.2016	stan na dzień 31.12.2017	stan na dzień 31.12.2016
KRAJ	77 433	67 498	50 993	42 217
EKSPORT, w tym:	32 783	32 355	32 783	32 355
Skandynawia	32 443	32 067	32 443	32 067
w tym: Norwegia	32 443	32 067	32 443	32 067
WNP (Rosja, Białoruś)	331	251	331	251
Niemcy	0	38	0	38
RAZEM	110 217	99 853	83 777	74 572

5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy

W ocenie Zarządu w roku 2017 wystąpiły zdarzenia, które generalnie miały istotny wpływ na wyniki Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP. Gwałtowny wzrost cen materiałów i usług, a także niewystarczające moce firm podwykonawczych w związku z dużą ilością inwestycji realizowanych na rynku miał swoje odzwierciedlenie na rentowności realizowanych kontraktów i w efekcie na prezentowanych wynikach.

Niezależnie od powyższego wszelkie zdarzenia i wyniki uzyskiwanie w ciągu roku podlegały bieżącemu monitoringowi, a końcowe wyniki sprzedażowe i zysku netto są spójne z przewidywaniami i oczekiwaniami Zarządu w tym obszarze. Wystąpiły natomiast zdarzenia jednorazowe, których źródło jest w latach poprzednich, ale mające w efekcie wpływ na wynik roku 2017. Jest to:

1. Spór z norweskim inwestorem Jessheim Bolig

W dniu 27 listopada 2017r. Zarząd Spółki powziął informację o wydaniu przez Eidsivating lagmannsrett (tj. norweski sąd II instancji) wyroku w sprawie sporu z Jessheim Vest Bolig og Naering AS (Jessheim Bolig) związanego z realizacją przez Unibep SA na rzecz Jessheim Bolig w latach 2012 – 2013 inwestycji budowlanej polegającej na budowie 5 budynków modułowych w miejscowości Jessheim (Norwegia).

Sprawa sądowa prowadzona była z powództwa Unibep S.A. i Jessheim Bolig (powództwo wzajemne). Na mocy wyroku Unibep SA został zobowiązany do zapłaty na rzecz Jessheim Bolig kwoty ok. 19,1 mln NOK tj. ok. 8,3 mln PLN (kwota główna) powiększonej o wysokość odsetek w kwocie ok. 4,2 mln NOK (tj. 1,8 mln PLN) oraz kosztów postępowania w wysokości ok. 4,8 mln NOK tj. ok. 2,1 mln PLN za postępowanie przed sądem I instancji i dodatkowo ok. 4,7 mln NOK, tj. ok 2,0 mln PLN z tytułu kosztów postępowania przed sądem apelacyjnym. Niezależnie od powyższego Emitent został także zobowiązany do zwrotu dodatkowych kosztów postępowania tj. kosztów sędziów rzeczoznawców. Wskazana powyżej kwota główna została wyliczona po dokonaniu potrącenia kwot zasądzonych na rzecz Unibep SA.

4 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki powziął informację o złożeniu w dniu 3 stycznia 2018 r. przez reprezentującą Unibep SA norweską kancelarię do Norweskiego Sądu Najwyższego środka odwoławczego, będącego odpowiednikiem skargi kasacyjnej, dotyczącego przedmiotowego wyroku.

W uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego Unibep SA wskazał w szczególności na nieadekwatną do zakresu zrealizowanych prac oraz odpowiedzialności Emitenta kwalifikację oraz interpretację nieprawidłowości, jakie zostały zidentyfikowane przy realizacji budynków na rzecz norweskiego inwestora. Unibep SA podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, iż w jego ocenie argumentacja przedstawiona w wyroku oraz wysokość zasądzonych na rzecz inwestora kwot objętych powództwem jest niezasadna.

Natomiast w dniu 7 lutego 2018 r., w rezultacie uzgodnień pomiędzy Spółką a norweskim inwestorem Jessheim Vest Bolig og Naering AS (Jessheim Bolig), Unibep SA wycofał środek odwoławczy, będący odpowiednikiem skargi kasacyjnej, wniesiony w dniu 3 stycznia 2018 r. do Norweskiego Sądu Najwyższego.

Skutkiem powyższego wyrok norweskiego Sądu II instancji stał się prawomocny, a Unibep SA stał się zobowiązany do jego zrealizowania z tym zastrzeżeniem, że ostateczna kwota zapłaty na rzecz 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 do dnia 31 lipca 2018 r. (Rb 60/2017, 61/2017, 1/2018 5/2018)

2. Spór z norweskim inwestorem Backe Romerike

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – Pierwsza część procesu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz wspólnoty 927 tys. NOK oraz część kosztów

sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK. Wspólnota złożyła apelację.

Druga część sporu miała dotyczyć roszczeń Unibep i Backe Romerike. Jednak 22 grudnia 2017 r. strony uzgodniły wstępne warunki ugody. Strony sfinalizowały ugodę w styczniu 2018 r. Na mocy tej ugody Unibep ma zapłacić Backe Romerike 6.750 tys. NOK w 5 ratach do końca 2018 r. Dodatkowo Unibep zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty.

3. Grzywna norweskiego organu Okokrim

W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA grzywnę (3,6 mln NOK) oraz zwrot uzyskanej korzyści (2 mln NOK) w łącznej wysokości 5,6 mln NOK. Powiadomienie zostało przekazane w Norwegii naszemu pełnomocnikowi oraz za pośrednictwem stosownych instytucji w kraju bezpośrednio Unibepowi. Zgodnie z opinią norweskiego prawnika kara jest wygórowana, znacznie odbiegająca od kar nakładanych na inne podmioty za podobne naruszenia. Ponadto spółka stoi na stanowisku, że zarzuty są niezasadne. 15 września 2017 r. Unibep zakwestionował decyzję Okokrim w całości, składając odwołanie do sądu. Analizując wszelkie czynniki i uwarunkowania w wynikach roku 2017 utworzona została rezerwa na zobowiązania na wartość 1.356 tys. zł.

Wartość zdarzeń jednorazowych mających ujemny wpływ na wyniki roku 2017 są na poziomie ok. 17,5 mln zł.

Niezależnie od powyższego Zarząd zwraca uwagę na inne zdarzenia związane z prowadzoną działalnością mające wpływ na wynik Grupy, a nie uwidocznione wprost w wynikach segmentów operacyjnych:

1. W ramach Grupy podejmowana są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Doty-

czy to projektów deweloperskich na rynku norweskim oraz warszawskim. W Norwegii Oddział UNIHOUSE poprzez Spółkę Seljedalen AS i jej spółkę zależną Lovsetvegen 4 AS realizuje dwa projekty deweloperskie. W spółce Seljedalen AS UNIBEP SA posiada 50% udziałów. Na rynku warszawskim z kolei w dzielnicy Ursus spółki Smart City Sp. z o.o. Sp. k. oraz URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k. realizują swoje projekty. Spółka zależna od UNIBEP SA tj. UNIDEVELOPMENT SA w obu tych spółkach również posiada 50% udziałów. Realizacja z sukcesem wszystkich powyższych tematów przedstawia efekt w postaci 14.464 tys. zł – wykazane w działalności finansowej jako udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

Powyższa sytuacja spodziewana jest także w latach kolejnych. Wiąże się to z tym, że planowana jest realizacja na rynku poznańskim wieloetapowego projektu WIEPOFAMA. Będzie realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA. W ramach projektu na nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha przy ul. J.H. Dąbrowskiego w Poznaniu planowane jest wybudowanie łącznie 2000 mieszkań.

Grupa działa głównie na rynku krajowym oraz na rynku norweskim, rynkach wschodnich (aktualnie białoruskim). W roku 2017 rozpoczęła działalność na rynku szwedzkim. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających np. na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych m.in. politycznych.

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

5.4. Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2017 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM [W TYS. PLN]

	dane Grupy Kapitałowej		dane Jednostki Dominującej	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	81 743	157 709	70 593	79 859
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	446 995	484 284	412 672	425 096
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 349	150 055	68 448	94 104
Zadłużenie netto	363 388	491 939	414 817	410 852
Kapitał własny	257 604	235 888	216 245	214 726
Kapitał i zadłużenie netto	620 993	727 827	631 062	625 577
	58,52%	67,59%	65,73%	65,68%

5.5. Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2017 r.

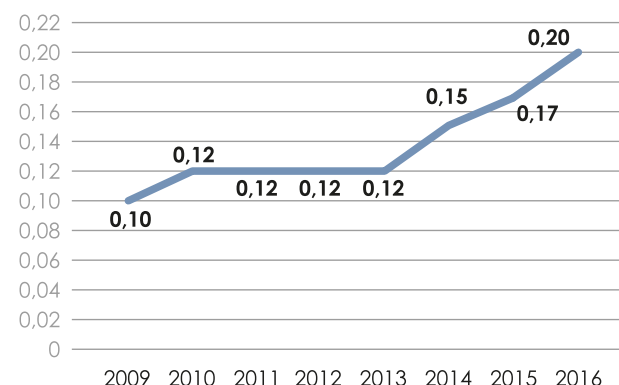
W dniu 13 czerwca 2017 r. WZA Spółki zdecydowało o wypłacie dywidendy za 2016 r. Kwota dywidendy została ustalona na poziomie 0,20 zł na jedną akcję, co oznaczało łączną dywidendę w wysokości 6 814 126,80 zł.

Z wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2016 wyłączone 1 000 000 akcji własnych Spółki nabytych w dniu 7 lutego 2017 r. Tym samym wypłatą dywidendy zostały objęte 34 070 634 akcje. Dywidenda została wypłacona Akcjonariuszom w dniu 7 lipca 2017 r.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP SA, Zarząd może rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych w tym poziomie generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

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

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.



5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

W roku 2017 Emitent podpisał następujące umowy finansowe:

- W dniu 17 listopada 2017r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym z BGK SA na kwotę 15 mln zł do dnia 17 listopada 2019r.
- W dniu 14 listopada 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z Generali TU SA w łącznej wysokości 20 mln PLN do 13 listopada 2018r.,
- W dniu 24 stycznia 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z towarzystwem ubezpieczeniowym Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland

w łącznej wysokości 15 mln euro.

Ponadto w roku 2017 przedłużono następujące umowy:

- W dniu 18 sierpnia 2017 r. umowę o limit wierzytelności (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna, faktoring odwrotny, gwarancje handlowe) na łączną kwotę 117 mln zł do 29 września 2018 r. z Raiffeisen Bank Polska SA,
- W dniu 28 lutego 2017 r. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z BGŻ

BNP Paribas SA w łącznej wysokości 40 mln PLN do dnia 9 marca 2018 r. (w dniu 6 marca 2018 r. został podpisany aneks zmieniający wysokość limitu na 45 mln zł. i okres obowiązywania do 7 marca 2019 r.),

- W dniu 18 września 2017 r. umowę o limit w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną na łączną kwotę 35 mln zł do dnia 21 września 2017 r. z BZ WBK SA,
- W dniu 11 września 2017 r. umowę faktoringową na łączną kwotę 20 mln PLN do dnia 30 września 2017 r. z BZ WBK Faktor Sp. z o.o.
- W dniu 10 lutego 2017 umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z mBank SA na łączną kwotę 40 mln zł do dnia 13 lutego 2018r. (w dniu 12 lutego 2018 r. został podpisany aneks zmieniający wysokość limitu na 45 mln zł. i okres obowiązywania do dnia 13 lutego 2019 r.)
- W dniu 17 listopada 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z BGK SA na kwotę 15 mln zł do dnia 22 listopada 2019r.
- W dniu 23 sierpnia 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z Inter Risk TU SA na łączną kwotę 35 mln zł do dnia 22 sierpnia 2018 r.
- W dniu 13 grudnia 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z TUIR Allianz Polska SA na łączną kwotę 35 mln zł do dnia 15 grudnia 2018 r.,
- W dniu 24 lipca 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z PZU SA na łączną kwotę 49,5 mln zł do dnia 23 lipca 2018 r.,
- W dniu 31 sierpnia 2017 r. umowę o linię gwarancyjną z Euler Hermes SA na łączną kwotę 50 mln zł na czas nieokreślony.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2017, o których mowa powyżej, Emitent posiadał następujące umowy finansowe:

1. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o udzielanie gwarancji kontraktowych z bankiem PKO BP SA na łączną kwotę 75 mln PLN, do dnia 30 czerwca 2018 r.
2. Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:
 - Europa SA na łączną kwotę 15 mln PLN zawartą na czas nieokreślony,
 - Hestia SA na łączną kwotę 30 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - KUKI na łączną kwotę 50 mln zł zawartą na czas nieokreślony.
 - AXA TUIR SA na łączną kwotę 42 mln zł do dnia 31 grudnia 2018 r.
3. Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:
 - PKO BP SA z limitem w kwocie 47 mln zł
 - Raiffeisen Bank Polska SA z limitem w kwocie 21 mln zł,
 - mBank SA z limitem w kwocie 35 mln zł,
 - BZ WBK SA z limitem w kwocie 11,6 mln zł,
 - BGK SA z limitem 9 mln zł.

W ramach prowadzonej działalności i z uwagi na jej charakter UNIBEP SA oraz jednostki zależne udzielają gwarancji należytego wykonania na roboty budow-

lane oraz gwarancje takie otrzymują od podwykonawców. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość gwarancji wystawionych w imieniu UNIBEP SA wynosiła ok. 377 mln zł. Jednocześnie UNIBEP SA był w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartości 83 mln zł. Ponadto Emitent na dzień 2017r. miał podpisane umowy poręczenia za spółkę zależną Budrex- Kobi Sp. z o.o. na łączną kwotę 7.203 tys. zł oraz wystawione gwarancje korporacyjne za spółki stowarzyszone w Norwegii na łączną kwotę 10.407 tys. NOK.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 95 mln NOK oraz 20 mln EUR. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi od 3 do 274 dni.

W roku 2017 Emitent posiadał następujące umowy pożyczki, w których jest pożyczkodawcą:

- ze spółką zależną Unidevelopment S.A. w kwocie 30 mln PLN do dnia 30 czerwca 2018r.
- ze spółką zależną Unidevelopment S.A. w kwocie 30 mln PLN do dnia 30 czerwca 2019r.
- ze spółką zależną Budrex- Kobi Sp. z o.o. w kwocie 10 mln PLN do dnia 30 czerwca 2018r. (pożyczka spłacona w dniu 4 stycznia 2018r.).
- ze spółką Internal Finance Sp. z o.o. w kwocie 3.580 tys. PLN do dnia 31 grudnia 2017 r. (pożyczka spłacona w dniu 14 lutego 2018r.).
- ze spółką GEMICH AS w kwocie 5 mln NOK do dnia 31 grudnia 2017 r. (w dniu 5 lutego 2018r. pożyczka została przedłużona do 31 maja 2018r.).
- ze spółką stowarzyszoną Seljedalen AS w kwocie 5 mln NOK do dnia 15 marca 2018 r. (pożyczka spłacona w całości w dniu 30 stycznia 2018r.).
- ze spółką stowarzyszoną Seljedalen AS w kwocie 154 tys. NOK do dnia 15 marca 2018 r. (spłacona w całości w dniu 8 stycznia 2018r.)
- ze spółką stowarzyszoną Lovsetvegen 4 AS w kwocie 650 tys. NOK do dnia 15 marca 2018 r.
- ze spółką stowarzyszoną Lovsetvegen 4 AS w kwocie 400 tys. NOK do dnia 15 marca 2018 r.

W 2017 roku w Grupie Unidevelopment nastąpiły poniższe zdarzenia związane z finansowaniem:

- W dniu 18 maja 2017 r. Unidevelopment S.A. podpisała z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy. W ramach ww. umowy, Bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 2 mln zł na okres do dnia 30 kwietnia 2020 r. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Warunki finansowe, na których Unidevelopment S.A. będzie korzystać z przyznanego kredytu nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego rodzaju umów.
- W dniu 21 czerwca 2017 r. Unidevelopment S.A. podpisała z mBank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 24 czerwca 2015 r. Niniejszy aneks wydłużył datę ostatecznej spłaty kredytu do dnia 29 czerwca 2018 r.
- W dniu 18 maja 2017 r. „Czarneckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA podpisała umowę udzielenia gwarancji bankowej z mBank S.A. do kwoty 0,2 mln zł z termi-

nem ważności do dnia 18 maja 2018 r.

Nie wystąpiły poręczenia lub gwarancje udzielane poza Grupę Unidevelopment.

Spółka zależna Emitenta - Budrex-Kobi Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017r. posiadała następujące umowy kredytowe:

- W banku Pekao SA o kredyt inwestycyjny w kwocie 774 tys. zł i datą spłaty 31 lipiec 2021 r.
- W banku Pekao SA o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 8 mln zł i datą spłaty 28 marzec 2018 r.
- W banku ING S.A. o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł i datą spłaty 31 maj 2018 r.

W ramach prowadzonej działalności spółka Budrex-Kobi z uwagi na jej charakter udziela gwarancji na-

leżytego wykonania na roboty budowlane. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość gwarancji wystawionych w imieniu Budrex- Kobi Sp. z o.o. wynosiła ok. 23 mln zł. Jednocześnie Budrex- Kobi był beneficjentem gwarancji o łącznej wartości 455 tys. zł.

Poza wskazanymi powyżej udzielonymi oraz otrzymanymi gwarancjami należytego wykonania lub usunięcia wad i usterek, oraz poręczeniami za zobowiązania jednostek zależnych na dzień bilansowy spółki z Grupy UNIBEP nie posiadały istotnych pozycji pozabilansowych.

Pozostałe informacje na temat pozycji pozabilansowych zamieszczone zostały w nocie nr 6.38 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2017.

5.7. Inwestycje

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

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2017 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

W roku 2017 r. żadna ze spółek Grupy nie nabyła udziałów/ akcji w podmiocie trzecim.

W grudniu 2017 roku Unibep S.A. objęła 430 nowych udziałów w Spółce Budrex-Kobi Sp. z o.o. o wartości nominalnej po 500 złotych za kwotę 10.000.000 złotych. W wyniku tej operacji kapitał zakładowy Budrex Kobi Sp. z o.o. wzrósł do 430.000 i dzieli się na 860 udziałów o wartości nominalnej po 500 złotych, zaś nadwyżka ponad kwotę podwyższonego kapitału zakładowego zwiększyła kapitał zapasowy Spółki.

OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

Inwestycje w segmencie produkcyjnym związane będą z odnowieniem i zwiększeniem wydajności zakładów w fabryce w Bielsku Podlaskim oraz dalszej rozbudowy zakładu. Portfel zamówień pozwala na planowanie dalszego wzrostu mocy wytwórczych poprzez rozbudowę fabryki. Rozbudowa Fabryki Dymów zwiększy moce produkcyjne zakładu z wielkości ok. 41 tys. do ok. 61 tys. m² modułów rocznie. Jednocześnie nastąpi poprawa organizacji procesu produkcyjnego. Dodatkowo oddział zamierza pozyskać nowe zlecenia z nowych rynków (np. Niemcy).

W segmencie drogowym planowane inwestycje mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału sprzętowego umożliwiającego realizację większych kontraktów. Zdobyte dotychczas doświadczenie i referencje pozwalają konkurować przy inwestycjach o znaczeniu krajowym.

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

Rozpoczęto działania związane z informatyzacją i aktualizacją oprogramowania CRM oraz wdrożeniem systemu IBM Cognos. Systemy dostosują zasoby informatyczne Grupy do potrzeb w zakresie obsługi sprzedaży i kontrolingu.

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

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

5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

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

- W dniu 7 marca 2017r. Unidevelopment S.A. wykupił obligacje własne o wartości 20 mln zł co stanowi 100% wartości emisji.

- W dniu 19 maja 2017r. Monday Development S.A. wykupił 9,9 mln zł (w tym 2,6 mln zł ze spółek z grupy Emitenta) obligacji własnych co stanowi 100% emisji.

W 2017 roku UNIBEP SA nie emitował akcji.

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

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM WALUTOWYM

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

RYZYKO WALUTOWE

W ramach działalności operacyjnej Grupa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Spółki w przypadku kontraktów eksportowych ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej marży – dotyczy kontraktów realizowanych na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii oraz w Szwecji mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyniku.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej, co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawiera transakcje typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od oprocentowanych zobowiązań z długim terminem wykupu. W roku 2017 zabezpieczono w ten sposób zobowiązania z tytułu wyemitowanych w 2016 roku obligacji serii D, których termin wykupu zapada w lipcu 2019r. Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji). Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

RYZYKO KREDYTOWE

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa posiada kredyt wielocelowy oraz limity w wybranych bankach. Grupa również realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy.

RYZYKO UTRATY PŁYNNOCI

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych,

a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowy z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska SA, BZ WBK SA, mBank SA, BGŻ BNP Paribas SA, BGK S.A.). Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie podmioty Grupy mogą emitować obligacje. Na koniec 2017r. cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 60 mln zł.

Szczegółowy opis ryzyk oraz działań zmierzających do ich ograniczania i minimalizowania wpływu na działalność Grupy przedstawiony został w Sprawozdaniu finansowym.

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

5.10. Prognozy wyników finansowych

Grupa UNIBEP, jak również UNIBEP SA, nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2017.

5.11. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Unibep w 2017 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 91 - 92 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

Skonsolidowany raport roczny, którego elementem jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 91 oraz § 92 w związku z ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 § 82 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

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

Oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 55 ust. 2b w związku z art. 49b ustawy o rachunkowości zostało sporządzone w formie odrębnego Raportu Zrównoważonego Rozwoju za 2017 rok. Jednocześnie mając na uwadze wskazany powyżej §83 ust. 7 Rozporządzenia Raport Zrównoważonego Rozwoju zawiera również ujawnienia wymagane dla Jednostki Dominującej, o których mowa w art. 49b ust. 2 Ustawy o rachunkowości niezbędne do oceny rozwoju, wyników i sytuacji Jednostki Dominującej oraz wpływu jej działalności na zagadnienia, o których mowa w art. 49b ust. 2 pkt 3 Ustawy o rachunkowości i tym samym nie zostało sporządzone odrębne oświadczenie na temat informacji finansowej dedykowane wyłącznie Jednostce Dominującej. Mając powyższe na uwadze Raport Zrównoważonego Rozwoju przekazany w formie odrębnego załącznika stanowi integralny element raportów za 2017 rok.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1. Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej

DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA KUBATUROWA

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

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

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

2) Aneks do budowy dotyczącej galerii handlowej w Grodnie.

W dniu 10 lutego 2017 r. Unibep SA zawarł aneks do umowy z Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie

na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś (o zawarciu umowy informowaliśmy w raportach bieżących nr 16/2015 oraz nr 39/2015, zaś o umowie kredytowej pisaliśmy w raporcie bieżącym nr 46/2016), na mocy którego w szczególności:

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

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

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

Zamawiającym jest Śródmieście Wilanów sp. z o.o.





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

4) Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji mieszkaniowych w Warszawie.

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

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

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

5) Zawarcie umowy na realizację budynku handlowo-usługowego w Cieszynie.

W dniu 18 maja 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych (z wyłączeniem wewnętrznych instalacji sanitarnych i elektrycznych) budynku handlo-

wo - usługowego w Cieszynie.

Zamawiającym jest INBAP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji ma charakter ryczałtowy i wynosi 21,3 mln zł netto. (RB 27/2017)

6) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Cybernetyki w Warszawie.

W dniu 27 czerwca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ulicy Cybernetyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji Inwestycji zostały ustalone na okres 16 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Wynagrodzenie Emitenta ma charakter ryczałtowy i wynosi 33,6 mln PLN netto. (RB 37/2017)

7) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mołdawskiej w Warszawie.

W dniu 4 lipca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację jako wykonawca budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Mołdawskiej w Warszawie. Generalnym Realizatorem Inwestycji jest Osiedle Młodych Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (GRI), natomiast Inwestorem jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkanio-wa „OCHOTA”. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji w IIIQ 2017 r., a zakończenie w IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 29,5 mln PLN netto. (RB 39/2017)

8) Zawarcie umowy na realizację inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi.

W dniu 12 lipca 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków biurowych w ramach inwestycji pn. Ogrodowa Office przy ulicy Ogrodowej oraz Zachodniej w Łodzi.

Zamawiającym jest WX OFFICE DEVELOPMENT 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 26,92 mln euro netto, co stanowi równowartość 114,15 mln zł netto. Niezależnie od powyższej kwoty Zamawiający może zlecić Emitentowi opcjonalnie prace dotyczące adaptacji pomieszczeń, których finalna wartość wyniesie maksymalnie 7,7 mln euro netto co odpowiada kwocie 32,67 mln zł netto. (RB 40/2017)

Jednocześnie Emitent informuje, że w związku z realizacją przedmiotowej Inwestycji udzielił Zamawiającemu i jednemu udziałowcowi Zamawiającego tj. Warimpex Finanz – und Beteiligungs Aktiengesellschaft (WX Finanz) wsparcia w pozyskaniu oraz organizacji finansowania Inwestycji w formie poręczenia oraz gwarancji bankowej zabezpieczających przekroczenie kosztów Inwestycji nie pokrytych przez Inwestora oraz instytucji zewnętrznych finansujących realizację Inwestycji, do kwoty 3,25 mln euro, tj. ok. 13,78 mln zł. Beneficjentem ww. zabezpieczeń jest Zamawiający, a zabezpieczenie obowiązuje do końca lutego 2019 r.

9) Zawarcie umowy na realizację budynku produkcyjno-magazynowego przy ulicy Jacka Kuronia w Białymstoku.

W dniu 31 lipca 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjno-magazynowego w Białymstoku przy ulicy Jacka Kuronia.

Zamawiającym jest Bravilor Bonamat Sp. z o.o. z siedzibą w Sękocinie Nowym. Termin realizacji Inwestycji ustalony został na 9 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 26,7 mln zł netto. (RB 41/2017)

10) Zawarcie umowy na realizację centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś.

W dniu 8 sierpnia 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest Bremino Group Sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku w Republice Białoruś. Termin realizacji inwestycji: IIIQ 2017 r. – IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wyniesie 12,7 mln EUR netto, co odpowiada kwocie 54,2 mln PLN netto. (RB 43/2017)

W dniu 20 października 2017r. UNIBEP SA powziął informację o spełnieniu przez Zamawiającego wszystkich warunków uruchomienia kredytu przeznaczonego na sfinansowanie Inwestycji, skutkiem czego kredyt ten uzyskał status kredytu operacyjnego, a tym samym umowa weszła w życie. (RB 54/2017)

11) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Verdiego w Warszawie.

W dniu 11 sierpnia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę





na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkaniowych przy ulicy Verdiego w Warszawie.

Zamawiającym jest GreenWood I Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w IIIQ 2017r., a zakończenie w ciągu 13 miesięcy od daty rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Wykonawcy ma charakter ryczałtowy i wynosi 28,2 mln zł netto. (RB 45/2017)

12) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Łasku”.

W dniu 11 sierpnia 2017 r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum), AQUACOMS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum) oraz INWATECH Kornyezetvedelmi Kft z siedzibą w Budapeszcie (Partner Konsorcjum), podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Łasku”.

Zamawiającym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Łasku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu Umowy wynosi 36,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 12,6 mln zł netto. Realizacja Inwestycji została przewidziana na okres 26 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 46/2017)

13) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji drogowej na Ukrainie.

W dniu 1 września 2017 r. UNIBEP SA powziął wiadomość o podpisaniu w dniu 31 sierpnia 2017r. przez Służbę Drogową w Obwodzie Lwowskim umowy na realizację zadania pn. „Kompleksowy remont drogi użytku

publicznego o znaczeniu krajowym T-14-03 Gruszów – Niemirów km 3+000 – km 12+382, w obwodzie lwowskim zgodnie z modelem „zaprojektuj – wybuduj”.

Wartość umowy wynosi 3,49 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty 14,82 mln zł netto. Inwestycja będzie realizowana z kredytu udzielonego przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej Rządowi Ukrainy zgodnie z odrębnymi ustaleniami i umową uzgodnionymi między ww. stronami, a rozliczenia (płatności) z tytułu realizacji umowy będą realizowane bezpośrednio na rzecz UNIBEP SA za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. Zakończenie realizacji umowy zostało zaplanowane na IVQ 2019 r.

To pierwsza umowa realizowana przez UNIBEP SA na rynku ukraińskim, kolejnym rynku wschodnioeuropejskim, na którym spółka realizuje swoją działalność eksportową. (Rb 50/2017)

14) Zawarcie umowy na realizację drugiego etapu inwestycji przy ul. Ostrobramskiej/Rodziewiczówny w Warszawie.

W dniu 16 listopada 2017 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ostrobramskiej/Rodziewiczówny w Warszawie wraz z elementami infrastruktury.

Zamawiającym jest Mill-Yon Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka wchodząca w skład międzynarodowego holdingu ILDC (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest realizacja drugiego etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego Aura Sky, polegająca na kompleksowym wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi oraz garażem i niezbędną infrastrukturą techniczną.

W budynku o wysokości 9 kondygnacji nadziemnych znajduje się 220 lokali mieszkalnych, 22 lokale usługowe oraz 250 stanowisk parkingowych w dwukondygnacyjnym garażu. Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2017 r. – IIIQ 2019 r. Wynagrodzenie ryczałtowe wynosi 54,0 mln zł netto. (Rb 57/2017)

15) Umowa na prowadzenie inwestycji w Katowicach.

W dniu 22 listopada 2017 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o podpisaniu przez konsorcjum firm ZUE SA (Lider Konsorcjum) oraz UNIBEP SA (Partner Konsorcjum) z Miastem Katowice umowy na realizację inwestycji pn. „Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych – Węzeł Zawodzie”, realizowanej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014 – 2020.

Szacowane wynagrodzenie Konsorcjum za realizację umowy wynosi ok. 54,0 mln zł netto, przy czym szacowane wynagrodzenie Unibep SA wyniesie ok. 26,4 mln zł netto. Realizacja Inwestycji została przewidziana na okres 22 miesięcy od dnia podpisania umowy. (Rb 58/2017)

DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA DROGOWO-MOSTOWA

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

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

cinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka wraz z obejściami miejscowości”.

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

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego Emitent podjął decyzję o odstąpieniu od umowy w części dotąd niewykonanej. (RB 14/2018)

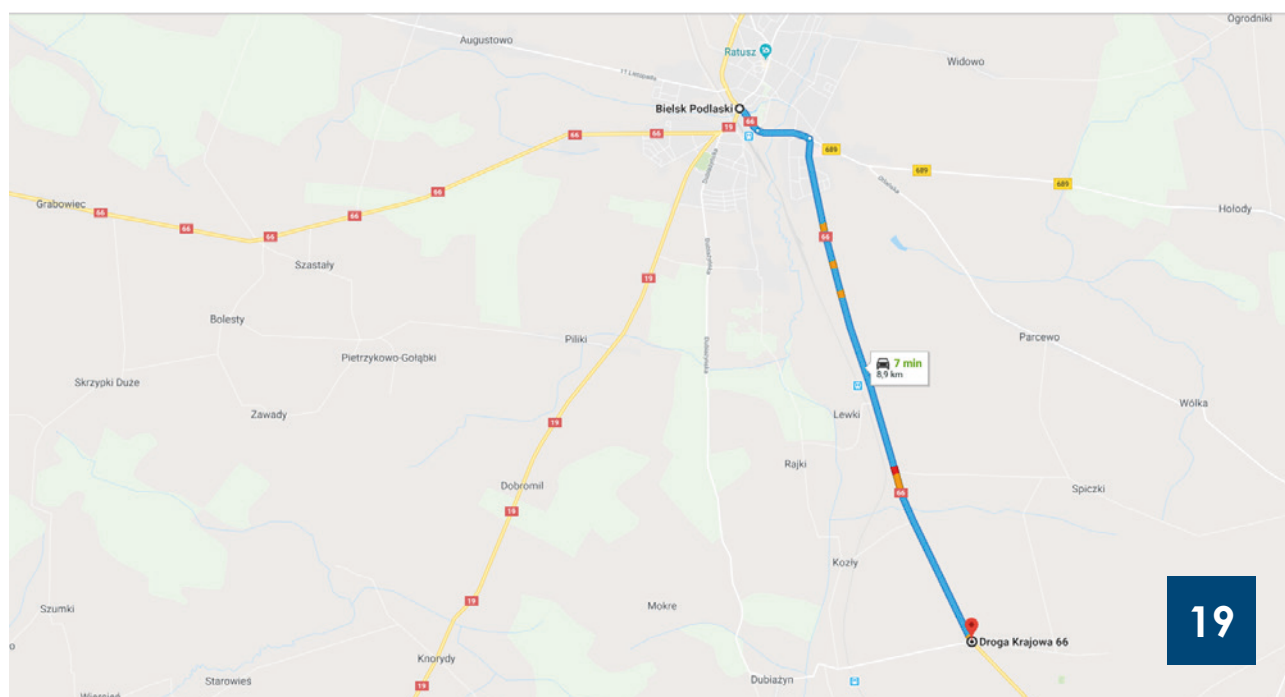
17) Podpisanie aneksu do umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku.

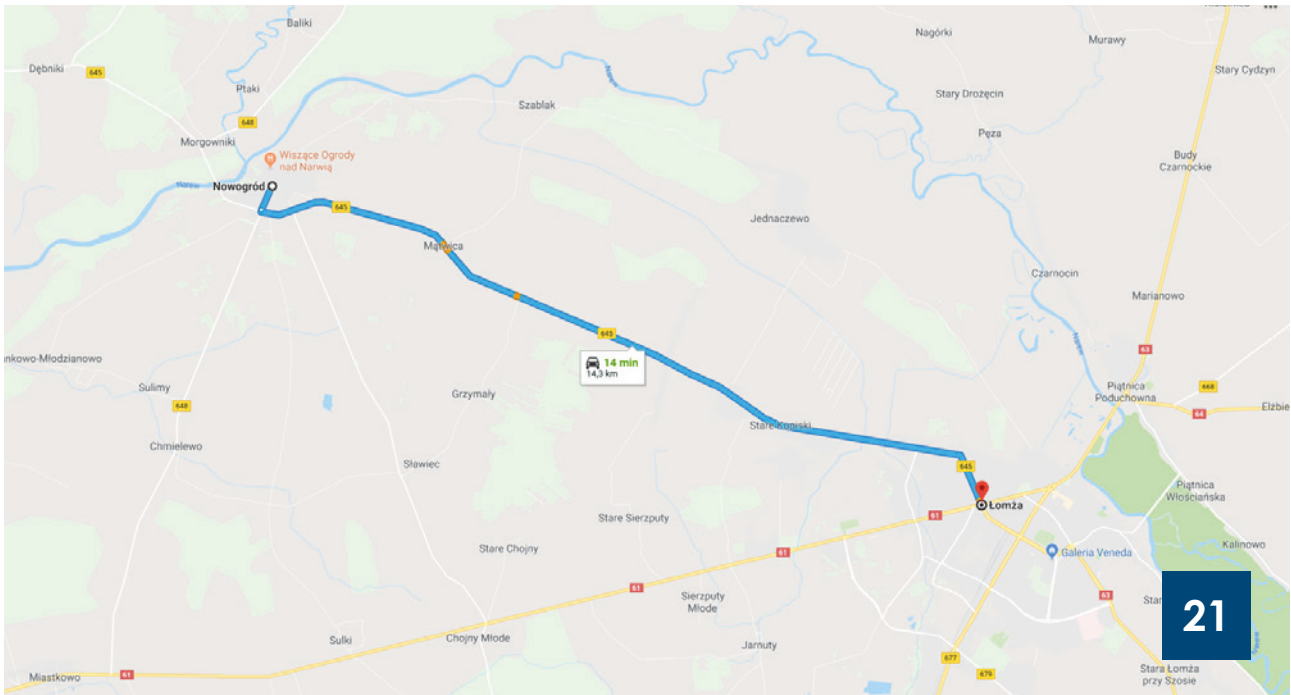
W dniu 25 sierpnia 2017 r. spółka zależna od Emitenta Budrex-Kobi Sp. z o.o. powzięła informację o podpisaniu w dniu 24 sierpnia 2017 r. przez Budimex S.A. aneksu do umowy podwykonawczej na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku. Aneks zwiększył zakres prac oraz wynagrodzenie z kwoty ok. 3,4 mln zł netto do kwoty ok. 52,4 mln zł netto.

Zakończenie realizacji robót, z uwzględnieniem prac wprowadzonych na mocy aneksu, zostało ustalone na IIIQ 2018r. (RB 47/2017)

18) Zawarcie przez Unibep S.A. umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego.

W dniu 28 sierpnia 2017 r. Unibep SA powziął informację o podpisaniu w dniu 25 sierpnia 2017 r. przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku trzech umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego.





Łączna szacowana wartość wynagrodzenia Emitenta z tytułu realizacji tych umów wyniesie ok. 20,5 mln zł netto. (RB 48/2017)

19) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 66 na odcinku: Bielsk Podlaski - Podbiele - projektuj i buduj”.

W dniu 15 września 2017 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu w dniu 14 września 2017r. przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku umowy z konsorcjum firm UNIBEP S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. (Członek Konsorcjum) na realizację inwestycji pn. "Rozbudowa drogi krajowej nr 66 na odcinku: Bielsk Podlaski - Podbiele - projektuj i buduj" Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu Umowy wynosi ok. 38,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 37,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IVQ 2019r. (Rb 51/2017)

20) Dwie umowy z GDDKiA.

W dniu 22 listopada 2017 r. Konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum) zawarło dwie umowy z Generalną Dyрекcyją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego.

Pierwsza z umów dotyczy realizacji inwestycji pn. „Rozbudowa dróg krajowych Nr 65 i 66 w podziale na 3 części: Część 2 – Rozbudowa drogi krajowej Nr 66 na odc. Podbiele – Suchowolce. Wynagrodzenie Konsorcjum wynosi ok. 54,8 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Unibep SA wyniesie ok. 52,5 mln zł netto. Zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w IVQ 2019 r.

Druga umowa dotyczy realizacji inwestycji pn. „Rozbudowa drogi krajowej Nr 66 na odcinku: Suchowolce – Kleszczele - projektuj i buduj”. Wynagrodzenie Konsorcjum w tym przypadku wynosi ok. 13,6 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Unibep SA stanowi ok. 13,1 mln zł netto. Zakończenie realizacji tej inwestycji nastąpi w IVQ 2019 r. (Rb 59/2017)

21) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o zawarciu przez konsorcjum firm Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. (Lider Konsorcjum), UNIBEP SA (Partner Konsorcjum) oraz BIK – PROJEKT Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum) datowanej na dzień 27 grudnia 2017r. umowy na realizację inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 645 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Nowogród – Łomża wraz z obejściem m. Stare Kupiski”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum wynosi ok. 43,4 mln zł netto, w tym wynagrodzenie Unibep SA wyniesie ok. 21,3 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IVQ 2019r. (RB 66/2017)

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

22) Podpisanie umowy sprzedaży trzeciego etapu inwestycji w Poznaniu.

W dniu 29 maja 2017 r. spółka CZARNIECKIEGO MONDAY PALACZA Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (Sprzedający) i Spółka FSMNW Poznań spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

(Kupujący) zawarli umowę przyrzeczoną, na mocy której Kupujący nabył za kwotę ok. 39,42 mln zł netto prawo użytkowania gruntu położonego przy ulicach Roboczej i Czarnieckiego w Poznaniu wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem użytkowym oraz zagospodarowaniem terenu. (RB 29/2017)

23) Nabycie prawa własności nieruchomości przy ul. Dymka w Poznaniu.

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka Monday Development SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni 2,0496 ha, położonej w Poznaniu przy ul. Dymka. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła ok. 11,7 mln zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Monday Development SA.

24) Podpisanie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w rejonie ulic Naramowickiej i Serbskiej w Poznaniu.

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka Unidevelopment SA podpisała przedwstępną warunkową umowę nabycia własności nieruchomości, stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami 25/11, 165 oraz nowowydzielonej działki gruntu oznaczonej projektowanym numerem 164/7, położonej w Poznaniu (obręb Winiary, dzielnica Stare Miasto) w rejonie ulic Naramowickiej i Serbskiej, w związku z tym, iż wygasta przedwstępna warunkowa umowa z dnia 28 września 2016 roku. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 13 mln zł netto.

Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zre-

alizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

25) Nabycie prawa własności nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Jeżyce przy ulicy Drzymały.

W dniu 29 sierpnia 2017 r. Spółka Unidevelopment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ok. 0,3 ha, położonej w Poznaniu przy ul. Drzymały. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 5.596.500 zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości, obejmującej również działkę nabytą w dniu 12 grudnia 2016r., planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

26) Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Coopera w Warszawie.

W dniu 25 września 2017 r. Spółka Unidevelopment SA podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działki nr ew. 2/3 oraz działki nr ew. 2/6, 3/2 i 3/4 z obrębu 6-13-15, położonej w Warszawie, dzielnicy Bemowo, o łącznej powierzchni ok. 3,78 ha. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 31,5 mln zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

27) Sprzedaż nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Nowe Miasto.

W październiku 2017 roku zainicjowany został proces sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Dymka w Poznaniu. Nieruchomość, o której mowa powyżej





składa się z części mieszkaniowej oraz części usługowej. Finalizacja transakcji wymaga spełnienia szeregu okoliczności, w tym o charakterze niezależnym od sprzedającego.

W dniu 15 grudnia 2017 r. została zawarta umowa sprzedaży części mieszkaniowej nieruchomości położonej w dzielnicy Nowe Miasto w Poznaniu o powierzchni 1,3993 ha pomiędzy spółką zależną od Unibep SA, Monday Development SA, a spółką Murapol Projekt 35 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Białej.

Na mocy Umowy Monday Development SA dokonała zbycia własności Nieruchomości za cenę 14,25 mln zł netto, przy czym na poczet płatności strony przewidziały zadatek w wysokości połowy ceny sprzedaży w formie depozytu notarialnego, który został wypłacony Unidevelopment w dniu podpisania Umowy. Pozostałą część kwoty kupujący ureguluje w terminie do dnia 23 marca 2018 r. (Rb 64/2017)

28) Podpisanie umowy inwestycyjnej na realizację wspólnego przedsięwzięcia w Radomiu.

W dniu 16 listopada 2017 r. została podpisana umowa inwestycyjna na realizację wspólnego przedsięwzięcia w Radomiu pomiędzy Unidevelopment SA, „RO.SA. – INVEST” Spółka z o.o. oraz osobą fizyczną. Do realizacji przedsięwzięcia zostanie założona spółka celowa (spółka komandytowa), w której komandytariuszami będą Unidevelopment i osoba fizyczna, a Komplementariuszem będzie spółka z o.o., w której współnikami będą Unidevelopment S.A. i „RO.SA. – INVEST” Spółka z o.o.

Przedmiotem przedsięwzięcia jakie ma być zrealizowane przez nowo założoną spółkę komandytową jest budowa na 2 nieruchomościach położonych w Rado-

miu, przy ul. Listopadowej, (Nieruchomości 1 o łącznej powierzchni około 5 300 m² i Nieruchomości 2 o łącznej powierzchni około 9 200 m²), w ramach Etapu 1 – fazy 1 i fazy 2, kompleksu budynków z lokalami mieszkalnymi.

DZIAŁALNOŚĆ BUDOWNICTWO MODUŁOWE

29) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Sandbakktnet” w miejscowości Heimdal w Norwegii.

W dniu 19 stycznia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej pięciu budynków w ramach inwestycji pn. „Sandbakktnet” w miejscowości Heimdal w Norwegii. Zamawiającym jest Sandbakkvegen Utbyggingsselskap AS, z siedzibą w Ranheim w Norwegii.

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

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

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

Zamawiającym jest Tuve Bygg AB z siedzibą w Molndal w Szwecji. Wartość umowy wynosi ok. 10,7 mln SEK netto, co stanowi ok. 4,9 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2017r. Produkcja modułów oraz prace budowlane rozpoczą-

ną się natomiast po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnego potwierdzenia rozpoczęcia prac. Jest to pierwsza umowa o generalne wykonawstwo realizowana na rynku szwedzkim. (RB 8/2017)

31) Zawarcie umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych na rynku szwedzkim.

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

Zamawiającym jest AB Botkyrkabyggen z siedzibą w Tumba w Szwecji. Przedmiotem umowy ramowej jest wykonanie pod klucz łącznie 375 mieszkań w budynkach jedno- i dwukondygnacyjnych w gminie Botkyrka w Szwecji. Inwestycja będzie realizowana zgodnie ze specyfikacją przetargową programu „Mieszkania Modułowe 2017” oraz ABT 06 - standardem budowlanym obowiązującym w Szwecji. Szacowana całkowita wartość Inwestycji wynosi ok. 112 mln PLN netto. Umowa jest jedną z trzech umów ramowych dotyczących ww. inwestycji podpisywanych przez Zamawiającego w trybie odnowionej konkurencji, co oznacza, że będzie przydzielał on zamówienia poprzez zaproszenie do składania ofert na wskazane zadania wyłącznie trzem dostawcom zakontraktowanym w ramach umów ramowych. Oferty będą oceniane zgodnie z zasadą najniższej ceny albo najkorzystniejszej ekonomicznie oferty, przy czym ceny maksymalne określone zostały w umowie ramowej. W ramach ww. programu przewidziano wykonanie 125 mieszkań rocznie. Umowa ramowa obowiązuje do dnia 5 lutego 2020 r. (RB 18/2017)

W dniu 25 maja 2017 r. Unibep SA podpisał z Zamawiającym umowę wykonawczą dotyczącą ww. umowy ramowej na realizację inwestycji polegającej na wy-

konaniu pod klucz 58 mieszkań w 4 budynkach dwukondygnacyjnych w gminie Botkyrka w Szwecji. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2017 r., wynagrodzenie wynosi ok. 28,39 mln SEK netto, co stanowi równowartość ok. 12,2 mln zł netto. (RB 28/2017)

32) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Dockside bygg F” w miejscowości Tønsberg w Norwegii.

W dniu 7 czerwca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację budynku w technologii modułowej w ramach inwestycji (Inwestycja) pod nazwą „Dockside bygg F” w miejscowości Tønsberg w Norwegii.

Zamawiającym jest Kaldnes Brygge AS (poprzednio Selvaag Bolig Vestfold AS) z siedzibą w Tønsberg w Norwegii. Wartość Umowy wynosi 33,7 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 14,8 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IVQ 2017 r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IQ 2018 r., zaś zakończenie w IVQ 2018r. (RB 30/2017)

33) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. „Brudalsvegen” w gminie Trondheim w Norwegii.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Brudalsvegen” w gminie Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Bissmiet AS z siedzibą w Heimdal w Norwegii, będąca spółką zależną od Heimdal Bolig AS. Wartość umowy wynosi 53 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 24,2 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IVQ





2017r. Przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIIQ 2018 r., zaś ich zakończenie w IVQ 2018 r. Umowa przewiduje, że rozpoczęcie prac budowlanych jest uzależnione od uzyskania przez zamawiającego wymaganych pozwoleń, osiągnięcia wymaganego poziomu sprzedaży mieszkań i pisemnego potwierdzenia przez zamawiającego możliwości rozpoczęcia prac przez UNIBEP SA. (Rb 49/2017)

34) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. „Stasjonsgata” w Norwegii.

W dniu 18 października 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Stasjonsgata” w Drammen w Norwegii.

Zamawiającym jest Opsahlhaven AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Wartość Umowy wynosi 30,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 13,6 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IVQ 2017 r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIQ 2018 r., zaś ich zakończenie w IVQ 2018 r. Rozpoczęcie prac budowlanych jest uzależnione od osiągnięcia przez Zamawiającego zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań. (Rb 53/2017)

6.2. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

1) Zawarcie warunkowej umowy przez CPD SA oraz jej spółki zależne.

W dniu 22 lutego 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę inwestycyjną, dotyczącą wspólnego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na realizacji wspólnie z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usłu-

gami i infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Ursus w Warszawie.

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

Wejście umowy w życie jest uzależnione od czynników opisanych w raporcie bieżącym. Przedsięwzięcie jest kolejną inwestycją realizowaną wspólnie ze spółka-

mi wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD. Spółka realizuje obecnie w systemie generalnego wykonawstwa roboty budowlane w ramach osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City na ul. Hennela w Warszawie. (RB 14/2017)

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

W dniu 29 czerwca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa w ramach ww. projektu. (RB 38/2017)

W dniu 2 sierpnia 2017 r. nastąpiło podpisanie aneksu do warunkowej umowy inwestycyjnej, mocą którego potwierdzono m.in., iż zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie jest potrzebna dla wejścia przez Unidevelopment SA do Spółki Komandytowej i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD. Mając powyższe na uwadze, dnia 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment SA wstąpiła do Spółki Komandytowej, w której Unidevelopment SA posiada 50% udziału w zysku, jak również z tym dniem Umowa Inwestycyjna weszła w życie.

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Gaston Investments sp. z o.o. dokonała sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. sp. k. na rzecz Smart City sp. z o.o., w konsekwencji czego Smart City sp. z o.o. wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Koman-

dytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Zamawiający). (RB 42/2017)

W dniu 14 listopada 2017 r. Zarząd UNIBEP SA otrzymał od Zamawiającego zlecenie rozpoczęcia II etapu prac Inwestycji. Wynagrodzenie za realizację II etapu określono na ok. 33,4 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji prac zaplanowano na IQ 2018 r., zaś zakończenie na IIIQ 2019r. (Rb 56/2017)

2) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o. umowy na realizację inwestycji drogowej.

W dniu 20 czerwca 2017 r. konsorcjum firm Trakcja PRKiL SA (Lider Konsorcjum), UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum), Budrex - Kobi Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum), Przedsiębiorstwo Eksploatacji Ulic i Mostów Sp. z o.o (Partner Konsorcjum) oraz AB Kauno Tiltai z siedzibą w Kownie (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 676 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Białystok - Supraśl wraz z obejściem m. Ogrodniczki i m. Krasne”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 99,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 35,9 mln zł netto, zaś wynagrodzenie spółki zależnej Emitenta - Budrex-Kobi Sp. z o.o. ok. 24,9 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IIQ 2017 r., a zakończenie w IVQ 2018 r. (RB 36/2017)





3) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP SA oraz Spółki Zależnej umowy na realizację inwestycji drogowej.

W dniu 13 października 2017 r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum), Trakcja PRKił SA (Partner Konsorcjum), spółki zależnej Budrex - Kobi Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum) oraz AB Kauno Tiltai z siedzibą w Kownie (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 682 na odcinku Łapy - Markowszczyzna”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 141,6 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 63,7 mln zł netto, zaś wynagrodzenie spółki zależnej Emitenta - Budrex - Kobi Sp. z o.o. - ok. 7,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji: IIIQ 2017 r. - IIQ 2019 r. (Rb 52/2017)

4) Podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu.

W dniu 13 października 2017 roku Spółka Unidevelopment S.A. podpisała ze spółką Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. (podmiot z Grupy Unidevelopment) umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Drzymały w Poznaniu o łącznej powierzchni 0,321 ha za łączną cenę ok. 5,8 mln zł brutto.

5) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu przy ulicy Michała Drzymały.

W dniu 22 grudnia 2017 r. została zawarta umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Michała Drzymały w Poznaniu. Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Poznaniu.

Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu. W trzech budynkach o wysokości od 5 do 7 kondygnacji naziemnych znajdują się łącznie 74 lokale mieszkalne oraz 74 miejsca postojowe. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IQ 2018r., a zakończenia na IQ 2019r., zaś wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i wynosi ok. 18,8 mln zł netto. (RB 65/2017)

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązany mi znajduje się dodatkowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w notce 6.31 .

6.3. Znaczące umowy finansowe

1) Zawarcie przez UNIBEP SA umowy o linię gwarancyjną.

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

2) Podpisanie umowy kredytowej przez Unidevelopment S.A.

W dniu 18 maja 2017 r. Unidevelopment S.A. podpisał z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy. W ramach ww. umowy, Bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 2 mln zł na okres do dnia 30 kwietnia 2020r. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Warunki finansowe, na których Unidevelopment S.A. będzie korzystać z przyznanego kredytu nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego rodzaju umów.

3) Podpisanie umowy o udzielenie gwarancji bankowej przez „Czarneckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA

W dniu 18 maja 2017 r. „Czarneckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA podpisała umowę udzielenia gwarancji bankowej z mBank S.A. do kwoty 0,2 mln zł z terminem ważności do dnia 18 maja 2018 r.

4) Zawarcie aneksu do umowy kredytowej przez Unidevelopment S.A.

W dniu 21 czerwca 2017 r. Unidevelopment S.A. podpisał z mBank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 24 czerwca 2015r. Niniejszy aneks wydłużył datę ostatecznej spłaty kredytu do dnia 29 czerwca 2018 r.

5) Podpisanie umowy przez UNIBEP S.A. na kredyt w rachunku bieżącym

W dniu 17 listopada 2017 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę o kredyt w rachunku bieżącym z BGK SA na kwotę 15 mln zł ważną do dnia 17 listopada 2019r.

6) Umowa pożyczki pomiędzy Unidevelopment S.A. oraz WIEPOFAMA DEVELOPMENT sp. z o.o. sp. k. (Pożyczkobiorca) oraz WIEPOFAMA S.A. w likwidacji (WIEPOFAMA).

W dniu 14 grudnia 2017 r. Unidevelopment SA zawarła z WIEPOFAMA DEVELOPMENT sp. z o.o. sp. k. (Pożyczkobiorca) oraz WIEPOFAMA SA w likwidacji (WIEPOFAMA) jako przystępującym do długu i ustanawiającym zabezpieczenie rzeczowe, umowę pożyczki, na mocy

której Unidevelopment udzieli Pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 20,0 mln zł celem sfinansowania przez Pożyczkobiorcę nabycia od WIEPOFAMA użytkownika wieczystego nieruchomości o powierzchni 2,244 ha zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego (Nieruchomość).

Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone w oparciu o WIBOR 6M powiększony o marżę w wysokości rynkowej. Pożyczka zostanie spłacona w terminie 3 lat od dnia uruchomienia kapitału.

Zgodnie z Umową WIEPOFAMA przystąpiła do długu Pożyczkobiorcy i tym samym Pożyczkobiorca wystawi na rzecz Unidevelopment weksel własny poręczony przez WIEPOFAMA. Ponadto WIEPOFAMA ustanowiła na rzecz Unidevelopment hipotekę umowną łączną na całości nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego w Poznaniu, której użytkownikiem wieczystym jest WIEPOFAMA.

Unidevelopment przysługuje prawo odstąpienia od Umowy do końca 2020 roku w przypadku, gdy do końca czerwca 2020 roku nie dojdzie do przeniesienia własności Nieruchomości z WIEPOFAMA na Pożyczkobiorcę lub w sytuacji, gdy do końca czerwca 2020 roku nie zostaną ustanowione zabezpieczenia umowne.

Umowa została zawarta pod warunkiem doręczenia Unidevelopment oświadczeń wszystkich aktualnych wierzycieli hipotecznych i egzekwujących w odniesieniu do Nieruchomości w szczególności w zakresie zgody na wykreślenie hipotek oraz zobowiązaniu do umorzenia i nie wszczynania egzekucji z Nieruchomości. Wypłata pożyczki nastąpi bezpośrednio na rachunki bankowe wierzycieli hipotecznych i prowadzących egzekucję w celu zwolnienia Nieruchomości z obciążeń hipotecznych i umorzenia prowadzonych z niej egzekucji. (RB 63/2017)

W dniu 22 lutego 2018r. został zawarty przez Unidevelopment S.A. pakiet umów określających zasady realizacji projektu deweloperskiego realizowanego wspólnie z podmiotami WIEPOFAMA na nieruchomości przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu. (RB 6/2018)

W roku 2017 w Jednostce Dominującej oraz Grupie Kapitałowej nie wystąpiły umowy finansowe, które zostałyby rozwiązane na skutek wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron.

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

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

6.4. Pozostałe istotne wydarzenia

1) Nabycie akcji własnych przez UNIBEP SA.

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

2) Wykup obligacji serii A przez Unidevelopment SA.

W dniu 7 marca 2017 r. Spółka Unidevelopment SA za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych SA dokonała wykupu obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, tym samym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA dokonał wyrejestrowania wykupionych papierów wartościowych z kont uczestników.

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

3) Zmiana zaangażowania w Monday Development SA oraz decyzja o wycofaniu akcji tego podmiotu z ASO NewConnect.

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

W dniu 27 czerwca 2017 r. na posiedzeniu Komisji Nadzoru Finansowego została podjęta decyzja o zezwoleniu Spółce Monday Development SA na przywrócenie akcjom formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji). Z dniem 19 lipca 2017 roku akcje Monday Development zostały wykluczone z obrotu na rynku NewConnect, a z dniem 26 lipca 2017 roku miało miejsce zniesienie dematerializacji akcji Spółki.

4) OOO StrojImp – zmiana Prezesa spółki.

Z dniem 1 sierpnia 2017r. jest nim Pan Tomasz Poskrobko. Zastąpił na tym stanowisku Pana Romualda Orzelskiego. Spółka w 100% zależna jest od Emitenta. Jej rola to pomoc przy realizacji inwestycji na rynku rosyjskim.

5) Dotacja na budynek zeroenergetyczny.

W dniu 10 sierpnia 2017 r. Unibep SA podpisał umowę o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2014 – 2020 na wdrożenie projektu pn. budynek zeroenergetyczny w konstrukcji modułowej, polegającego na opracowaniu i zbudowaniu samowystarczального energetycznie budynku mieszkalnego w systemie modułowym. Projekt realizować będzie Oddział Unihouse. Szacunkowa wartość dofinansowania to 2,4 mln zł, zaś całkowita wartość projektu wyniesie ok. 4,5 mln zł. Projekt realizowany będzie do końca 2019 r. Zbudowane w ramach projektu budynki modułowe zeroenergetyczne zostaną następnie włączone do produkcji Oddziału Unihouse.

6) Rejestracja zmian statutu UNIBEP SA.

W dniu 10 sierpnia 2017 r. do Spółki wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 4 sierpnia 2017 r. o dokonaniu rejestracji zmian Statutu Spółki w zakresie § 18 ust. 2, § 18 ust. 3, § 18 ust. 4, § 18 ust. 5 oraz § 32 ust. 1.

Zmiany Statutu zostały wprowadzone na mocy uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 13 czerwca 2017r. w sprawie zmiany Statutu Spółki oraz uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 13 czerwca 2017r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki (RB 44/2017).

7) Nowa hala Unihouse.

27 października 2017r. miało miejsce wkopanie kamienia węgielnego pod budowę nowej hali produkcyjnej Fabryki Domów Modułowych Unihouse w Bielski Podlaskim.

8) Budrex-Kobi Sp. z o.o. – zmiany w Zarządzie.

W dniu 2 listopada 2017r. Rada Nadzorcza spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. podjęła uchwałę o odwołaniu ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Pana Kamila Jakuba Bezubika oraz uchwałę o powołaniu na to stanowisko Pana Dariusza Wawrzaka.

9) Wyrok sądu w sporze z kontrahentem norweskim.

W dniu 27 listopada 2017 r. Zarząd Spółki powziął informację o wydaniu przez Eidsivating lagmannsrett (tj. norweski sąd II instancji) wyroku w sprawie sporu z Jessheim Vest Bolig og Naering AS (Jessheim Bolig) związanego z realizacją przez Unibep SA na rzecz Jessheim Bolig w latach 2012 – 2013 inwestycji budowlanej polegającej na budowie 5 budynków modułowych w miejscowości Jessheim (Norwegia). Temat opisany został szerzej w punkcie 5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy.

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

6.5. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym

1) Zawarcie przez UNIBEP SA umowy o kredyt inwestycyjny.

W dniu 5 stycznia 2018r. Unibep S.A. podpisał z bankiem ING Bank Śląski S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na rozbudowę fabryki produkcji domów w Bielsku Podlaskim na kwotę 15 mln zł. Kredyt może być wykorzystany do dnia 30 kwietnia 2018 a jego spłata nastąpi w ciągu 60 miesięcy od daty wykorzystania.

2) 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. Zakończenie realizacji tej Inwestycji nastąpi w IIIQ 2018 r. Łączna wartość umów zawartych pomiędzy Emitentem a Zamawiającym w okresie ostatniego roku wynosi 30,2 mln zł netto. (RB 2/2018)

3) 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. Zamawiającym 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. Szacunkowa łączna wartość robót powierzonych Unibep SA do wykonania na podstawie ww. Umowy wynosi 9,0 mln zł netto.

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

4) 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.

5) 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 łącznie 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 2 000 mieszkań. (Przedsięwzięcie).

W celu realizacji Przedsięwzięcia Unidevelopment S.A. nabyta 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)

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

W dniu 26 lutego 2018 r. 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 2020 r. Kredyt został przyznany na warunkach finansowych, które nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego rodzaju umów.

7) 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 użytkowania 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 (Cena).

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)

8) Zawarcie umowy na realizację kompleksowej rozbudowy drukarni w województwie mazowieckim.

W dniu 8 marca 2018 r. 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 2018 r. – IQ 2019 r. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi 22,5 mln zł netto. (RB 9/2018)

9) 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 Rellinge 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)

10) 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 (Sprzedający), 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)

11) Zawarcie umowy na realizację obiektu hotelowego w Krakowie.

W dniu 22 marca 2018 r. 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)

12) Odstąpienie od umowy na realizację inwestycji drogowej.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 13/2017 z dnia 17 lutego 2017r. informującego o zawarciu przez konsorcjum firm (Konsorcjum) UNIBEP S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Most Sp. z o.o. (Członek Konsorcjum) z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku (Zamawiający) umowy (Umowa) na wykonanie inwestycji pn. "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 673 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Dą-

browa Białostocka - Sokółka wraz z obejściami miejscowości" (Inwestycja), Zarząd Unibep S.A. informuje, iż w dniu 23 marca 2018 r. Konsorcjum odstąpiło od w/w 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)

13) Zawarcie warunkowej umowy na realizację przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej

W dniu 23 marca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł warunkową 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)

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2017 R.

7.1. Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego

W 2017r. Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjęte przez Radę Giełdy uchwałą z dnia 13 października 2015r. i obowiązujące od 1 stycznia 2016 r.

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

Pełny tekst obowiązujących zasad ładu korporacyjnego ujęty w ww. dokumentach dostępny jest na dedy-

kowanej stronie internetowej poświęconej zasadom corporate governance na GPW pod adresem: http://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw.

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



Fabryka Proszów Mlecznych Mlekovita, Wysokie Mazowieckie

7.2. Zasady od stosowania których emitent odstąpił

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 1 rekomendacji: IV.R.2 oraz 3 zasad szczegółowych: I.Z.1.20., I.Z.2., IV.Z.2.

IV. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

Rekomendacje

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

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

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

I. POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

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

Spółka ocenia, że dotychczasowy sposób informowania zainteresowanych o przebiegu walnego zgromadzenia (podawanie do wiadomości publicznej treści podjętych uchwał oraz informacji o głosach przeciw etc.) zapewnia transparentność działalności Spółki oraz chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje

jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania zapisem przebiegu obrad WZA w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia tej zasady.

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

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

IV. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

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

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

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

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

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

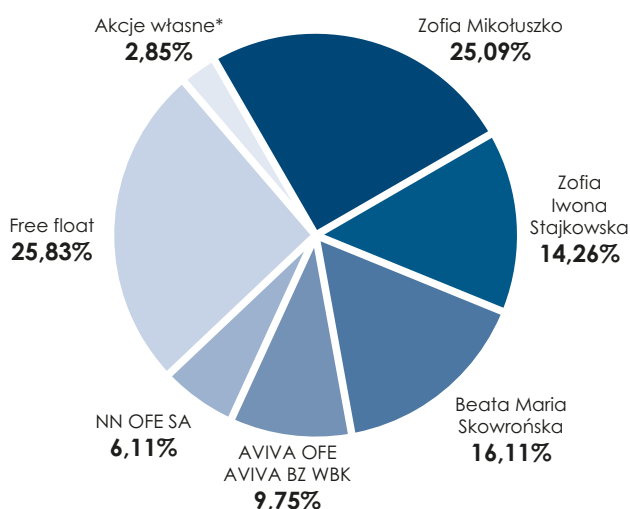
nimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

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

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

7.4. Informacje o akcjach i akcjonariacie

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU



Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
Free float	9 059 355	905 935,50	25,83%
Akcje własne *	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100%

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2017r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda w tym:

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

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (po III kwartale 2017r.) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

* Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dn. 20 stycznia 2017 r. w sprawie

nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

Wartość nominalna nabytych akcji własnych – 0,10 zł za jedną akcję, co daje łącznie 100.000 zł. Cel: akcje własne zostały nabyte w celu ich umorzenia, stosownie do art. 362 § 1 pkt 5 Kodeks Spółek Handlowych. Procentowy udział w kapitale zakładowym wynosi 2,85 %. Akcje własne nabyte po jednolitej cenie 10,72 zł za akcję, tj. za łączną kwotę 10.720.000 zł

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

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

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. STAN NA 31 GRUDNIA 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 [%]
ZARZĄD				
Leszek Marek Gołąbiewski	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
RADA NADZORCZA				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 650 000	565 000,00	16,11 %
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
Jarosław Mariusz Będowski	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 (III kwartał 2017 r.) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania pozyskaliśmy informację, że Leszek Marek Gołąbiewski, Prezes Zarządu Unibep SA, sprzedał 10 000 akcji. (Rb 62/2017)

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

Ograniczenia dotyczące prawa głosu lub przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w za-

kresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

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

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

7.5. Władze UNIBEP SA

ZARZĄD

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodzi:

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

Pan Leszek Marek Gołębicki, Pan Sławomir Kiszycki, Pan Marcin Piotr Drobek oraz Pan Jan Piotrowski zostali powołani przez Radę Nadzorczą Spółki w skład Zarządu V kadencji w dniu 16 maja 2017 r., przy czym dnia 16 marca 2018 r. Pan Marcin Piotr Drobek z przyczyn osobistych złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie oraz pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2018 r.

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza.

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

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

UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP SA A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Aktualnie obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A. przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości:

- Prezes Zarządu, Dyktor Spółki – 2 %
- Wiceprezes Zarządu, Dyktor Finansowy – 2 %
- Wiceprezes Zarządu, Dyktor Budownictwa – 2 %
- Członek Zarządu, Dyktor Handlowy – 1,5 %

Premia za rok 2017

Leszek Marek Gołębicki: „W związku z kontynuacją pełnienia przez Pracownika funkcji członka Zarządu, Prezesa Zarządu Spółki, premia za rok obrotowy 2017 zostanie rozliczona w następujący sposób:

- za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 320 z dnia 16 maja 2017r. - na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej nr 253 z dnia 11 czerwca 2014 roku (3%)
- za okres od dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 320 z dnia 16 maja 2017r. do dnia 31 grudnia 2017 roku - na zasadach określonych w ustępie 1 powyżej (2%)

Sławomir Kiszycki: W związku z kontynuacją pełnienia przez Pracownika funkcji członka Zarządu, Wiceprezesa Zarządu Spółki, premia za rok obrotowy 2017 zostanie rozliczona w następujący sposób:

- za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 321 z dnia 16 maja 2017r. - na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej nr 254 z dnia 11 czerwca 2014 roku, (3%)
- za okres od dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 321 z dnia 16 maja 2017r. do dnia 31 grudnia 2017 roku - na zasadach określonych w ustępie 1 powyżej (2%)
- za okres od dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 323 z dnia 16 maja 2017r. do dnia 31 grudnia 2017 roku - na zasadach określonych w ustępie 1 powyżej. (1,5%)

Marcin Piotr Drobek: W związku z kontynuacją pełnienia przez Pracownika funkcji członka Zarządu Spółki, premia za rok obrotowy 2017 zostanie rozliczona w następujący sposób:

- za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 322 z dnia 16 maja 2017r. - na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej nr 255 z dnia 11 czerwca 2014 roku (2%)
- za okres od dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 320 z dnia 16 maja 2017r. do dnia 31 grudnia 2017 roku - na zasadach określonych w ustępie 1 powyżej (2%)

Jan Piotrowski: W związku z kontynuacją pełnienia przez Pracownika funkcji członka Zarządu Spółki, premia za rok obrotowy 2017 zostanie rozliczona w następujący sposób:

- za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia wejścia w życie Uchwały Rady Nadzorczej Spółki Nr 323 z dnia 16 maja 2017r. - na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej nr 270 z dnia 10 lutego 2015 roku, (2%)

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

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP SA zawarli również ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

ZARZĄD	Przychód brutto	Pakiety medyczne	Premia brutto za zysk z 2016 r. wypłacona w 2017 r.	ZUS Pracodawca	Razem brutto
Gołbiewski Leszek	499 714.29	926.88	957 647.70	77 194.82	1 535 483.69
Kiszycki Sławomir	432 799.15		957 647.70	74 570.78	1 465 017.63
Drobek Marcin	392 857.14	926.88	638 431.80	60 705.79	1 092 921.61
Piotrowski Jan	373 142.85	926.88	638 431.80	59 942.85	1 072 444.38
RAZEM	1 698 513.43	2 780.64	3 192 159.00	272 414.24	5 165 867.31

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

RADA NADZORCZA

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

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przy-

padku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów.

Do Rady Nadzorczej powinno być powołanych przynajmniej 2 członków niezależnych. Członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są osoby spełniające łącznie:

- kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym, oraz
- kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu.

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

W dniu 13 czerwca 2017 r. do składu Rady Nadzorczej Spółki dołączył Pan Dariusz Marian Kacprzyk. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
3. Wojciech Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej,
4. Jarosław Mariusz Bełdowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
5. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
6. Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
7. Dariusz Marian Kacprzyk – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny).

Aktualni członkowie Rady Nadzorczej V kadencji zostali powołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 13 czerwca 2017 r.

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

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

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

RADA NADZORCZA	Przychód brutto	Pakiety medyczne	Przychód brutto członka Rady Nadzorczej z tytułu zatr. na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	ZUS Pracodawca	Razem brutto
Mikołuszko Jan	493 800.00	975.60	0.00	20 794.89	515 570.49
Skowrońska Beata	147 146.60		0.00	20 794.91	167 941.51
Stajkowski Wojciech	76 400.00		36 000.00	18 873.94	131 273.94
Bełdowski Jarosław	60 000.00		0.00	11 226.00	71 226.00
Kołosowski Michał	67 666.66		0.00	12 660.43	80 327.09
Markowski Paweł	61 478.83		0.00	6 348.00	67 826.83
Kacprzyk Dariusz	33 081.68		0.00	1 296.30	34 377.98
Razem:	939 573.77	975.60	36 000.00	91 994.47	1 068 543.84

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

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

stałej Komitet Audytu i Komitet Strategii.

Komitety powoływane są przez Radę Nadzorczą uchwałą, spośród jej członków. Komitet wybiera Przewodniczącego komitetu spośród swoich członków. W skład komitetu wchodzi od 3 do 5 członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodni-

czący Komitetu Audytu, spełnia kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu. Poszczególni Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, a także w zakresie rachunkowości, badania sprawozdań finansowych.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Skład Komitetu Audytu do dnia 06.09.2017 r.:

- Wojciech Jacek Stajkowski – Przewodniczący Komitetu,
- Michał Kołosowski,
- Beata Maria Skowrońska.

Skład Komitetu Audytu od dnia 06.09.2017 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu:

- Michał Kołosowski – Przewodniczący Komitetu,
- Wojciech Jacek Stajkowski,
- Dariusz Marian Kacprzyk.

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

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia Nr 537/2014,
- omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu badania,
- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
- przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki, jednostkowych i skonsolidowanych,
- omawianie wszelkich problemów lub zastrzeżeń, które mogą wynikać z badania sprawozdań finansowych,
- analiza uwag kierowanych do Zarządu sporządzonych przez biegłych rewidentów Spółki oraz odpowiedzi Zarządu,
- przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi,
- monitorowanie skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- akceptacja programu audytu wewnętrznego,
- analiza raportów audytorów wewnętrznych Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia,
- współpraca z komórkami organizacyjnymi Spółki odpowiedzialnymi za audyt i kontrolę oraz okresowa ocena ich pracy a także opiniowanie wysokości wynagrodzenia osób zatrudnionych w tych komórkach organizacyjnych,
- dokonanie co roku oceny, czy istnieje potrzeba

dokonania w Spółce wydzielenia organizacyjnego funkcji audytu wewnętrznego – w przypadku, gdy w Spółce tej funkcji nie wyodrębniono,

- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzenia przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
- kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
- dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce,
- opracowywanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania,
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce,
- dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwestiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W 2017 roku Komitet Audytu odbył 6 posiedzeń w dniach: 04.01.2017 r., 08.03.2017 r., 12.06.2017 r., 21.09.2017 r., 24.10.2017 r. oraz 04.12.2017 r., mających na celu realizację powierzonych mu zadań, w tym m.in. rekomendowanie wyboru podmiotu do badania sprawozdań finansowych spółki za rok 2017, dokonywanie analiz sprawozdań finansowych Spółki, a także oceny systemu zarządzania ryzykiem oraz oceny skuteczności systemu kontroli wewnętrznej.

Skład Komitetu Strategii do dnia 06.09.2017 r.:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Komitetu,
2. Jarosław Mariusz Bełdowski,
3. Paweł Markowski.

Skład Komitetu Strategii od dnia 06.09.2017 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Komitetu
2. Beata Maria Skowrońska
3. Jarosław Mariusz Bełdowski
4. Paweł Markowski

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

Do zadań Komitetu należy w szczególności:

- ocena wpływu planowanych i podejmowanych inwestycji i dezinvestycji na kształt aktywów Spółki,
- ocena działań, umów, listów intencyjnych i innych dokumentów związanych z czynnościami mającymi na celunabycie, zbycie, obciążenie lub

inny sposób rozdysponowania istotnych aktywów Spółki,

- opiniowanie wszelkich dokumentów o charakterze strategicznym przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd,
- opiniowanie strategii rozwoju Spółki, w tym wieloletnich planów finansowych.

W 2017 roku Komitet Strategii odbył 4 posiedzenia w dniach: 02.02.2017 r., 09.05.2017 r., 27.07.2017 r. oraz 15.11.2017 r., w trakcie których podejmowane były działania związane z realizacją powierzonych Komitetowi zadań, w szczególności dotyczące oceny kierunków rozwoju poszczególnych biznesów Grupy Kapitałowej w latach przyszłych.

OPIS I UPRAWNIENIA WALNEGO ZGROMADZENIA, PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ ZMIANA STATUTU

Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia.

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

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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania.

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

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału

zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

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

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

W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy. Nabywanie lub zbywanie nieruchomości, prawa użytkownictwa wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

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

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

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

Uprawnieni z świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz niebędący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Opis zasad zmiany statutu Emitenta

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

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

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

W UNIBEP S.A. przyjęty został dokument „Polityka wynagrodzeń organu nadzorującego i zarządzającego spółki UNIBEP S.A. oraz kluczowych menedżerów” (Polityka Wynagrodzeń). Realizacja Polityki Wynagrodzeń podlega co najmniej raz w roku przeglądowi. W okresie 2017r. nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie polityki wynagrodzeń. Zarząd pozytywnie ocenia przyjętą Politykę Wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenie osób nadzorujących

W odniesieniu do osób nadzorujących Polityka Wynagrodzeń określa, iż ustalanie zasad wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki. Poziom wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego sprawowania nadzoru nad Spółką. Wynagrodzenie tych osób powinno być adekwatne do powierzonych poszczególnym człon-

kom Rady zakresu zadań a także powinno uwzględniać pełnienie dodatkowych funkcji. Jednocześnie wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników Spółki. Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie,
- świadczenia dodatkowe.

Wynagrodzenie osób zarządzających

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

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Zarządu należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia roczna,
- rekompensata wynikająca z rozwiązania z członkiem Zarządu umowy o pracę z przyczyn nie leżących po jego stronie,
- odszkodowanie z tytułu zakazu konkurencji po ustaniu zatrudnienia,
- świadczenia dodatkowe.

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

członków Zarządu, prywatne ubezpieczenie medyczne, szkolenia mające na celu podnoszenie kwalifikacji.

Wynagrodzenia kluczowych menedżerów

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

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń kluczowych menedżerów należą:

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

7.6. Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego

Spółka nie opracowała sformalizowanego dokumentu polityki różnorodności w postaci jednolitego dokumentu, niemniej jednak na przestrzeni lat wypracowane zostały pewne reguły postępowania w tym zakresie, w tym opisane zasady postępowania pt. „Wspólnota zasad i celów”, z którym zapoznawany jest każdy nowo zatrudniony pracownik firmy.

Ze względu na umiejscowienie siedziby firmy na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. W gronie pracowników i organów Spółki istnieje zróżnicowanie wiekowe. Oprócz pracowników będących pomiędzy trzydziestym, a pięćdziesiątym rokiem życia, którzy stanowią najliczniejszą

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

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

grupę wiekową. Spółka zatrudnia sporo osób będących powyżej pięćdziesiątego i poniżej trzydziestego roku życia. Spółka zatrudnia na różnych stanowiskach zarówno kobiety, jak i mężczyzn.

Zróżnicowanie na rynku pracy, Spółka stara się umiejętnie wykorzystać, wierząc, że działania promujące różnorodność pomagają tworzyć współpracujący i uzupełniający się zespół.

Zgodnie z przyjętymi zasadami w Unibep jakakolwiek dyskryminacja w zatrudnieniu, bezpośrednia lub pośrednia, w szczególności ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, ze względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony, ze względu na zatrudnienie w pełnym lub

niepełnym wymiarze czasu jest niedopuszczalna.

Spółka kładzie duży nacisk na politykę równego traktowania i zarządzania różnorodnością, szczególnie w obszarze rekrutacji, oceny wyników pracy, szkoleń, awansów i wynagrodzeń. Realizowane działania w obszarze różnorodności obejmują m.in. uwzględnienie jej zasad w dokumentach wewnętrznych takich jak kultura organizacyjna czy zakładowy układ zbiorowy pracy. Istotną częścią realizacji zasad w obszarze różnorodności jest tworzenie właściwej atmosfery w pracy, sprawiającej, że pracownicy czują się doceniani, szanowani oraz mają poczucie, że mogą się rozwijać i w pełni realizować swój potencjał zawodowy.

W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących Spółka wyjaśnia, iż skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Jednocześnie w Zarządzie Spółki brak jest zróżnicowania pod względem płci.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1. Opis ryzyka i zagrożeń

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ POLSKI

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z KURSAMI WALUTOWYMI

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

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

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

1. zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych,
2. korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, forward nierzeczywisty.

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym. Grupa w szczególności narażona jest na wahania kursów NOK/PLN oraz EUR/PLN, w związku z czym w sposób ciągły analizuje wahania ich kursów. Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są w procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

RYZYKO KREDYTOWE

W przypadku niewywiązywania się ze spłaty zobowiązań banki mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań, banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwane przez Grupę zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie oraz może to determinować postawienie innych zobowiązań Emitenta w stan wymagalności. Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa posiada kredyty wielocelowe oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe. Grupa realizuje również projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy. W umowach kre-

dytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycie odsetek, kapitalizacja, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości zbliżenia się do progów wymaganych, renegotjować powyższe ograniczenia. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

RYZYKO KREDYTOWE KONTRAHENTÓW

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

RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Istnieje ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca Grupy nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy z bankami o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 60 mln zł. Intencją spółek Grupy jest podpisywanie umów tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne (większościowe udziały w spółkach należą do UNIBEP S.A. lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT S.A.), Grupa udziela na jego realizację wewnętrznych pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych pro-

jektów realizowane jest ze środków własnych spółki, z kredytów bankowych lub emisji obligacji. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za ograniczone.

RYZYKO POLITYCZNE RYNKÓW WSCHODNICH

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

W roku 2017 Grupa realizowała trzy kontrakty na Białorusi. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZPOCZĘCIEM DZIAŁALNOŚCI NA NOWYCH RYNKACH

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z URUCHOMIENIEM NOWYCH SEGMENTÓW W RAMACH DOTYCHCZASOWYCH LINII BIZNESOWYCH NA OBECNYCH RYNKACH

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Grupa wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być działalność w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (projekty biurowe), nowy rynek deweloperski w Poznaniu oraz prace nad nowymi produktami z fabryki domów modułowych (np. domy opieki społecznej). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek. Grupa stara się minimalizować te ryzyka m.in. poprzez

staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Grupy.

RYZIKO ZANIECHANIA DZIAŁAŃ LUB BRAKU EFEKTÓW FINANSOWYCH ZWIĄZANYCH Z PARTNERSTWEM PUBLICZNO-PRYWATNYM

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

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Emitenta będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodar-

czej, w tym działalności Grupy. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych, stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w przyszłości. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Grupa posiada i będzie posiadać zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zmiany wyceny zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Wzrost poziomu stóp procentowych może również zwiększyć koszt finan-

sowania, a tym samym obniżyć rentowność Grupy. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Grupy.

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

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

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

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa posiadała zawartą jedną transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od trzyletnich obligacji, których termin zapadalności przypada na lipiec 2019 r.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2017 nie mają istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie ok. 10% sumy bilansowej.

RYZYKO KONKURENCJI

Działalność Grupy UNIBEP narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy może mieć istotny wpływ polityka cenowa konkurencji, polegająca na oferowaniu generalnego wykonawstwa kontraktów po niższych marżach. Może to spowodować konieczność obniżenia cen oferowanych produktów i usług, realizację niższej marży, a w konsekwencji obniżenie wyniku finansowego Grupy. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym około 70% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z PRAWA OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z przepisami regulującymi kwestie ochrony środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą

być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Grupa nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy nie zostaną one zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZYKO WYSTĘPOWANIA TRUDNOŚCI SPOŁECZNYCH, ADMINISTRACYJNYCH I INWESTYCYJNYCH PRZY REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

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

RYZYKO NEGATYWNEGO WPLYWU WARUNKÓW POGODOWYCH NA HARMONOGRAM INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

Działalność w branży budowlanej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów budowlanych i budżetowaniu wyników finansowych zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe

w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

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

RYZIKO UTRUDNIONEGO ZACHOWANIA CIĄGŁOŚCI W NABYWANIU GRUNTÓW

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

Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyk – mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwoleń na budowę. Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym spółek Grupy, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową. Na minimalizację wskazanego ryzyka pozytywnie wpływa współrealizacja inwestycji z właścicielami gruntów, co umożliwia uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I ICH NIEUREGULOWANYM STANEM PRAWNYM

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki Grupy są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowią własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich oraz przypadków, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany, tj. gdy potencjalni sprzedawcy nie są w stanie wykazać przysługującego im tytułu prawnego do danej

nieruchomości, w szczególności gdy nie założono dla niej księgi wieczystej. Istnienie opisanych powyżej wad prawnych związane jest z możliwością dochodzenia wobec spółek Grupy roszczeń dotyczących takich nieruchomości przez osoby trzecie, zaś nieuregulowany stan prawny wiąże się z istotnymi utrudnieniami lub niemożliwością przeprowadzenia procesu nabywania nieruchomości na cele działalności deweloperskiej. Ponadto, w przypadku sprzedaży mieszkań lub budynków przez spółki Grupy, znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi, istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, w tym szczególnie na jej sytuację finansową lub wyniki. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

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

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

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

RYZIKO CENOWE MATERIAŁÓW

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z SOLIDARNĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZA ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA ZA ROBOTY BUDOWLANE WYKONANE PRZEZ PODWYKONAWCÓW

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

W celu minimalizacji ryzyka Grupa dokonuje weryfikacji kontrahentów pod kątem procedur, kontroli jakości, zdolności wykonawczej, a także prowadzi politykę dywersyfikacji podwykonawców, postępuje zgodnie z wprowadzonymi procedurami wewnętrznego przetargu, jak również stosuje w umowach zapisy zapewniające skuteczną i szybką wymianę nierzetelnego podwykonawcy. Ponadto spółki Grupy są zabezpieczone każdorazowo w umowach z podwykonawcami poprzez wprowadzane zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla

działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEDOZWOLONIMI KLAUZULAMI UMOWNYMI

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

Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe deweloperów za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez deweloperów za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez deweloperów to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet, jeśli w ocenie Grupy postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży na dewelopera karę. Minimalizując opisane ryzyko, spółki Grupy poddają stosowane wzorce umowne wnikliwej analizie pod kątem możliwości uznania postanowień w nich zawartych za niedozwolone klauzule umowne naruszające interesy konsumentów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PROCESEM BUDOWLANYM

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Grupę usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budow-

lanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków.

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

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANĄ

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Grupa UNIBEP posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIONYMI NA MAJĄTKU GRUPY UNIBEP

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

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

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

W ubiegłym roku Grupa podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesunięcie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składanie odwołań i skarg

przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

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

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta jedynie biznes drogowy Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowane są dwa projekty w formule zamówień publicznych).

RYZIKO ZWIĄZANE Z POWSTAWANIEM SPRAW SPORNYCH

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZATRUDNIANIEM PRACOWNIKÓW I UTRZYMANIEM PROFESJONALNEJ KADRY

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

RYZIKO AWARII SYSTEMÓW INFORMATYCZNYCH

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego w Grupie mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka w całej Grupie wdrożono procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony

przed niepowołanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIETYKONANIE LUB NIETERMINOWE WYKONANIE ZLECEŃ

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI GWARANCJAMI

Na dzień bilansowy 31.12.2017r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 400 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek, z których spółki Grupy korzystają w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Uzyskane kontraktowe gwarancje ubezpieczeniowe potwierdzają konsekwentne działania Emitenta mające na celu pozyskanie limitów gwarancyjnych pozwalających Emitentowi na swobodne przystępowanie do przetargów. Grupa tylko raz otrzymała zgłoszenie żądania wypłaty z udzielonej gwarancji, które zostało zrealizowane. Kwota żądania wynosiła 0,5 mln zł. Spółka ocenia ryzyko materializacji udzielonych gwarancji jako ograniczone.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

Źródła przychodów ze sprzedaży Grupy charakteryzują się wysokim poziomem koncentracji wokół działalności kubaturowej. Około 68% przychodów Grupy UNIBEP w ostatnich latach stanowiła sprzedaż tego segmentu. W przypadku spowolnienia w obszarze budownictwa kubaturowego istnieje ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży, co może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową oraz realizację strategii Grupy. Grupa ogranicza ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży poprzez zwiększenie skali działalności w pozostałych segmentach – wykorzystując sprzyjającą koniunkturę w segmencie deweloperskim zainwestowała w nowe projekty w Warszawie i Poznaniu, których efekty w postaci wyższych przychodów i zysków powinny być coraz bardziej widoczne w kolejnych latach. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wchodzenie na nowe rynki, takie jak rynek szwedzki i ukraiński.

8.2. Postępowania sądowe

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

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 15.408 tys. zł i nie przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 15.178 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 25.278 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 24.708 tys. zł).

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

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – Pierwsza część procesu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz wspólnoty 927 tys. NOK oraz część kosztów sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK. Wspólnota złożyła apelację.

Druga część sporu miała dotyczyć roszczeń Unibep i Backe Romerike. Jednak 22 grudnia 2017 r. strony uzgodniły wstępne warunki ugody. Strony sfinalizowały ugodę w styczniu 2018 r. Na mocy tej ugody Unibep ma zapłacić BR 6.750 tys. NOK w 5 ratach do końca 2018 r. Dodatkowo Unibep zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty.

Jessheim Bolig og Naering AS – Sąd Apelacyjny w dniu 22 listopada 2017 r. wydał wyrok zasądzający od Unibep na rzecz JVBN 28.660 tys. NOK (w tym ponad 9.000 tys. NOK kosztów prawnika) oraz odsetki, czyli łącznie 33.196 tys. NOK. W dniu 3 stycznia 2018 r. został wnioskowany środek odwoławczy do Sądu Najwyższego. W dniu 7 lutego 2018 r. strony zawarły porozumienie dotyczące spłaty zasądzonej kwoty. Na mocy tego porozumienia Unibep zapłacił JVBN w dniu 7 stycznia 2018 r. 20.000 tys. NOK, JVBN umorzył część odsetek w kwocie ok. 1.200 tys. NOK, zaś 12.000 tys. NOK - ostaną część należności - zostanie zapłaconą do końca lipca 2018 r. Kasacja została wycofana z SN.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w nocie nr 6.38 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2017.

8.3. Informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 29 maja 2017r. UNIBEP S.A. podpisał umowę o przegląd i badanie sprawozdań finansowych z firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 22. Umowa została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

Przedmiotem umowy jest:

- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku,
- badanie sprawozdania finansowego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017 roku,
- badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017 roku,

Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 175.000 zł netto (w tym 95.000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 80.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów).

Poza umową z UNIBEP SA podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zawarł w roku 2017 umowy ze spółkami zależnymi na badanie sprawozdań finansowych na łączną kwotę 100.000 zł netto.

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

W dniu 27 października 2017r. Rada Nadzorcza UNIBEP SA podjęła uchwałę dotyczącą rozszerzenia wyboru Deloitte na audytora Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej również na rok 2018. Mając powyższe na uwadze, aktualnie Deloitte jest podmiotem wybranym do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Unibep za lata 2017-2018. (RB 55/2017)

8.4. Informacja nt. działalności charytatywnej i sponsoringowej

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

Więcej na temat działalności charytatywnej i sponsoringowej przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju stanowiącym odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2017 rok.

8.5. Wyróżnienia, nagrody

Wyróżnienie za innowacyjne budynki

Unibep SA otrzymał prestiżowy „Diament Infrastruktury i Budownictwa” w kategorii Lider Innowacji Roku. Został on wręczony 8 lutego 2017r. podczas uroczystej gali wieńczącej Konferencję „Infrastruktura Polska & Budownictwo”.

Unibep SA zgłosił do konkursu budynki modułowe, które są produkowane w fabryce w Bielsku Podlaskim. Z nich montowane są domy wielorodzinne, w tym domy pasywne. Głównym rynkiem zbytu budownictwa modułowego jest Norwegia. Konferencja „Infrastruktura Polska & Budownictwo” to najważniejsze wydarzenie skupiające liderów rynków branży infrastruktury i budownictwa w Polsce.

Na liście „Rzeczpospolitej”

Grupa Kapitałowa UNIBEP zajęła 245. miejsce na Liście 500 największych firm działających w Polsce. Listę w kwietniu 2017r. opublikowała „Rzeczpospolita”. To już 19. edycja jednego z najważniejszych rankingów gospodarczych w Polsce. Przypomnijmy, Grupa Kapitałowa Unibep w 2016 roku osiągnęła sprzedaż na poziomie 1 249 mln PLN (nieznaczny wzrost w porównaniu z 2015 r.) oraz zysk netto w wysokości 31,9 mln PLN (wzrost o 37 proc.). W roku 2015 GK Unibep na liście zajęła 243. miejsce.

Inwestycja realizowana przez UNIBEP SA wyróżniona

Inwestycja Port Praski na warszawskiej Pradze została laureatem nagrody II stopnia w Konkursie „Budowa



Port Praski, Warszawa

Roku 2016". UNIBEP SA był generalnym wykonawcą tej inwestycji. Konkurs „Budowa Roku” jest jednym z najbardziej prestiżowych wydarzeń dla branży budowlanej. Jego organizatorem jest Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa.

Medale od Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa

UNIBEP SA znalazł się wśród nagrodzonych statuetką PRIMUS INTER OPTIMOS. Jest to nagroda Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa dla osób i firm, które w szczególny sposób wpłynęły na kształtowanie i rozwój polskiego rynku budowlanego. Prócz tego na uroczystej gali, która miała miejsce we wrześniu 2017r. Eugeniusz Pryzowicz (pracownik Unibep SA) otrzymał honorową odznakę „Za zasługi dla budownictwa”, zaś Jan Mikołuszko, Przewodniczący Rady Nadzorczej Unibep SA, dostał medal 25-lecia Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.

UNIBEP SA – najlepszy pracodawca województwa podlaskiego

UNIBEP SA zajął I miejsce w kategorii Najlepszy Pracodawca rankingu Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw 2016. Otrzymał także wyróżnienie za III miejsce w kategorii: największy przychód w 2016r. Wręczenie nagród miało miejsce 24 listopada w Białymstoku. Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw to najważniejszy ranking biznesowy w województwie podlaskim, jest organizowany przez dziennik "Kurier Poranny".

UNIDEVELOPMENT doceniony

Zbigniew Gościcki, prezes zarządu UNIDEVELOPMENT SA, został Osobowością Roku 2017, a UNIDEVELOPMENT SA – Budowlaną Firmą Roku 2017. Tytuły te przyznał miesięcznik „Builder” na swojej dorocznej gali.

UNIDEVELOPMENT SA został doceniony za profesjonalizm i ciągły rozwój na rynkach: warszawskim, poznańskim i radomskim. Spółka-córka, należąca do Grupy UNIBEP, jest polskim deweloperem o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Prezes Zbigniew Gościcki zdobył tytuł za skuteczne budowanie marki na rynku i coraz bardziej interesujące realizacje w portfolio spółki. Uroczystość przyznania nagród miała miejsce 23 stycznia 2018 r.

Mercurius za wygranie przetargu w Szwecji

W czasie II edycji Gali Biznesu Polsko-Szwedzkiego UNIBEP SA został wyróżniony statuetką Mercuriusa. Uroczystość miała miejsce 2 lutego 2018 r. w Ambasadzie RP w Sztokholmie. UNIBEP SA został doceniony za to, że jako pierwsza firma z Polski wygrała przetarg publiczny na umowę ramową, w ramach której „pod klucz” zostały wybudowane budynki w technologii modułowej.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdania finansowe UNIBEP S.A. (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2017 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Unibep oraz Grupy Unibep a niniejsze sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Emitenta oraz jego Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Unibep oraz Grupy UNIBEP za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2017 roku – Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badań, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone i przyjęte do publikacji przez Zarząd UNIBEP SA w dniu 30 marca 2018 roku.

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbiewski
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes 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