



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY

RAPORT ZA III KWARTAŁ

2018 ROKU

SPIS TREŚCI

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU	4
2. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH	8
3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2018	8
3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności	10
3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym	11
4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ	13
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	13
4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	15
5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP	20
5.1 Zmiany w strukturze Grupy	23
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	24
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	24
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	24
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	25
6.4 Wyłączenia lub zadeklarowana dywidenda	25
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY	26
7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	26
7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	26
7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	26
7.4 Pozostałe informacje	27
8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	28
8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	28
8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	29
8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	30
8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32

ZYSK NETTO

26 927
tys. PLN

+15%

1 557 070
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2018

41 437
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

1 226 785
tys. PLN

+15%

ŚRODKI PIENIĘŻNE

45 942
tys. PLN

-72%

1 476
osóbZATRUDNIENIE
(stan na 30.09.2018 r.)**175 350**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(30.09.2018 R.)

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2018 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 66 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62

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

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

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze,

Grupa Unibep zakończyła III kwartał 2018 roku przychodami ze sprzedaży na poziomie 1 227 milionów złotych (+15 % rok do roku) i zyskiem netto w wysokości 26,9 milionów złotych (+15 % rok do roku).

Jednocześnie należy podkreślić, że branża budowlana od wielu kwartałów musi zmierzyć się z wieloma problemami, które istotnie wpływają na wyniki finansowe przedsiębiorstw. Co prawda produkcja budowlano-montażowa dynamicznie rośnie (w tempie po kilkanaście procent rok do roku), to jednak niekorzystne tendencje – wyższe ceny materiałów, problemy z niedoborem siły roboczej, rosnąca presja cenowa ze strony podwykonawców i pracowników – mają niekorzystny wpływ na sytuację całej branży budowlanej. Niestety, ta tendencja utrzymuje się we wszystkich segmentach branży i co gorsza brak pracowników i podwykonawców nie pozwalają dzisiaj sądzić, aby ta sytuacja uległa szybko zmianie.

Dlatego by przeciwstawić się tej trudnej sytuacji rynkowej, w tym od wzrostu kosztów materiałów i usług, rozbudowujemy siły własne, zwłaszcza w segmentach infrastrukturalnym i produkcyjnym oraz utrzymujemy

i wzmacniamy zbudowane przez wiele lat dobre relacje z podwykonawcami i dostawcami. Zatrudnienie w Grupie Unibep na koniec września 2018 roku wyniosło 1 476 osób. Poza tym utrzymujemy i konsekwentnie rozbudowujemy kompetencje w każdym segmencie budowlanym, by być konkurencyjnym na coraz bardziej wymagającym rynku.

Nasze generalne wykonawstwo w kraju prowadzi jeszcze prace przy realizacji trudnych umów podpisanych w latach 2016-2017, jednak z końcem bieżącego roku większość tych kontraktów zostanie skończonych, a projekty z akwizycji 2018 roku są pozyskane z uwzględnieniem obecnej sytuacji rynkowej. Ważne podkreślenia jest, że nasi długoletni partnerzy – inwestorzy prywatni – wykazują duże zrozumienie dla trudnej sytuacji w branży i godzą się na waloryzację wynagrodzenia za nasze usługi. Pracujemy głównie w segmencie mieszkaniowym w Warszawie i taką politykę będziemy utrzymywać, jednakże sytuacja skłania nas do większej dywersyfikacji – zarówno pod względem geograficznym (prócz Warszawy i Poznania, pracujemy m.in. w Krakowie, Łodzi i okolicach), jak i produktowym (kilka realizacji przemysłowych).

Rozwijamy naszą działalność eksportową – rozpoczy-

Ze szczególną starannością zwracamy uwagę na bezpieczeństwo finansowe Grupy Unibep. Dbamy o efektywne zarządzanie bieżącą działalnością w poszczególnych segmentach oraz planujemy rozwój Grupy Unibep w najbliższych latach.

namy projekt budowlany na kolejnym rynku, na Ukrainie. W Kijowie będziemy budować kompleks handlowo-rekreacyjny. Realizacja dla Unibep SA będzie bezpieczna pod względem finansowym – inwestor ma uzyskać finansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego SA. Na Białorusi prowadzimy nadal trzy budowy – zgodnie z założonymi parametrami.

Kolejny segment Grupy Unibep, deweloperski prowadzony przez Unidevelopment SA, konsekwentnie prowadzi realizację i sprzedaż inwestycji, jak również przygotowuje kolejne projekty deweloperskie oparte o zbudowany bank ziemi. Na rynku warszawskim i poznańskim pracuje nad kilkoma projektami, w najbliższych latach będzie miał do zaoferowania – razem z partnerami biznesowymi – ponad 3700 mieszkań. Podpisał też umowę z CPD SA – jako kontynuację dotychczasowej współpracy – na realizację kolejnych etapów osiedli mieszkaniowych w dzielnicy Ursus w Warszawie. W sumie w tej lokalizacji powstanie kompleks budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni użytkowej ponad 40 tys. PUM/PUU. Do tej pory razem z CPD SA zrealizowaliśmy ok. 740 mieszkań. W ramach nowej umowy inwestycyjnej będą to kolejne 742 lokale mieszkalne. W przypadku tego projektu Unidevelopment SA świadczy usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji Unihouse Oddział Unibep SA wraz z Unidevelopment SA realizuje i prowadzi sprzedaż mieszkań w Bielsku Podlaskim, pierwszego projektu deweloperskiego w Polsce realizowanego w ekologicznej technologii prefabrykowanej o konstrukcji drewnianej. Unihouse jest producentem i generalnym wykonawcą inwestycji.

We wrześniu Unihouse Oddział Unibep SA w czasie targów w Nadarzynie oficjalnie zaprezentował swój produkt prefabrykacji modułowej skierowany na rynek polski. W moim przekonaniu jest duży potencjał na budowanie w Polsce w tej technologii, zwłaszcza tam, gdzie ważny jest krótki termin realizacji, wysoka jakość budynku (produkt wytworzony w fabryce) oraz późniejszy niższy koszt eksploatacji. To także atrakcyjna oferta, gdy w branży budowlanej brakuje pracowników.

Unihouse jest także aktywny na rynkach norweskim

i szwedzkim – prowadzi akwizycję zarówno wśród inwestorów prywatnych, jak też bierze udział w projektach samorządowych.

Oddział Infrastruktury Unibep SA, wraz z konsorcjantem, z powodzeniem we wrześniu 2018 r. oddał do użytku 16-kilometrowy odcinek drogi ekspresowej S8. W najbliższych latach skorzysta z boomu inwestycyjnego w Polsce Wschodniej - realizuje lub będzie realizował wiele znaczących projektów infrastrukturalnych głównie na terenie woj. podlaskiego i mazowieckiego. Na bieżąco raportujemy podpisywanie umów w tym segmencie. Pragnę podkreślić, że zawarte kontrakty są podpisane w oparciu o rynkowe stawki wykonawstwa i w obecnych realiach są bezpieczne pod względem finansowym i realne do zrealizowania w założonych harmonogramach.

Portfel zleceń Grupy Unibep na koniec września 2018 roku wynosi na kolejne okresy 2,1 mld zł. Tylko w III Q 2018 podpisaliśmy umowy o wartości ok. 390 mln złotych, zaś od początku 2018 r. do dnia publikacji raportu nasz portfel zleceń powiększył się o 1,5 mld zł. Mając na uwadze bezpieczny poziom portfela zamówień oraz wymagającą sytuację rynkową, selektywnie podchodzimy do nowych kontraktów. Już na etapie ofertowania staramy się ograniczać potencjalne ryzyka. Dotyczy to wszystkich segmentów budownictwa.

Ze szczególną starannością zwracamy uwagę na bezpieczeństwo finansowe Grupy Unibep. Dbamy o efektywne zarządzanie bieżącą działalnością w poszczególnych segmentach oraz planujemy rozwój Grupy Unibep w najbliższych latach.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za III Q 2018 roku.



Leszek Gołębicki
Prezes Zarządu Unibep SA

2. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień				w tys. EUR, na dzień			
	I-III kw. 2018	I-III kw. 2017	III kw. 2018	III kw. 2017	I-III kw. 2018	I-III kw. 2017	III kw. 2018	III kw. 2017
Przychody netto ze sprzedaży	1 226 785	1 071 019	412 467	397 815	288 418	251 614	96 337	93 054
EBITDA	41 437	26 528	9 868	8 103	9 742	6 232	2 305	1 895
EBIT	33 661	19 117	7 228	5 527	7 914	4 491	1 688	1 293
Zysk netto	26 927	23 516	2 433	8 810	6 331	5 525	568	2 061

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	230 357	220 294	53 930	52 817
Aktywa obrotowe	773 786	782 289	181 155	187 559
Aktywa/Pasywa	1 004 142	1 002 583	235 085	240 376
Kapitał własny	271 663	257 604	63 601	61 762
Kapitał obcy	732 479	744 979	171 485	178 614
Środki pieniężne na koniec okresu	45 942	165 349	10 756	39 644

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I-III kw. 2018	I-III kw. 2017	I-III kw. 2018	I-III kw. 2017
Przepływy z działalności operacyjnej	-149 268	2 597	-35 093	611
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-18 274	10 352	-4 296	2 432
Przepływy z działalności finansowej	-421	-83 319	-99	-19 574
Przepływy pieniężne netto ogółem	-167 963	-70 370	-39 488	-16 532

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2535 PLN dla okresu I-III kw. 2018 oraz 1 EUR = 4,2566 PLN dla okresu I-III kw. 2017.

Pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2815 PLN dla III kw. 2018 oraz 1 EUR = 4,2751 PLN dla III kw. 2017.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2714 PLN na dzień 30 września 2018r., 1 EUR = 4,1709 PLN na dzień 31 grudnia 2017r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I-III kw. 2018	I-III kw. 2017	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,74%	1,78%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	2,19%	2,20%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	10,18%	9,66%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,57%	2,70%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,73	0,77	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,29	1,20	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,08	0,12	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące



Osiedle Coopera, Warszawa

3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2018

1) Aneks do umowy na realizację inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi

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

Przedmiotem Aneksu jest rozszerzenie zakresu Umowy m.in. o wykonanie robót dodatkowych i zamiennych oraz zleconych Emitentowi prac fit-out, rozliczenie z tytułu wzrostu kosztów ogólnych budowy oraz zmian po stronie podwykonawców mianowanych w łącznej kwocie ok. 4,7 mln euro netto, co odpowiada kwocie ok. 20,3 mln zł netto. (RB 40/2018)

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

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

W dniu 26 lipca 2018 r. Unibep S.A. zawarł z Animex Foods K3 Sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie aneks do umowy o roboty budowlane na realizację prac budowlanych w ramach inwestycji pn. "Budowa zakładu uboju

i rozbioru drobiu" realizowanej w miejscowości Koryta w województwie łódzkim, mocą którego rozszerzono zakres przedmiotu dotychczasowej współpracy, a w konsekwencji zwiększeniu uległo wynagrodzenie Emitenta z kwoty ok. 16,4 mln zł netto do kwoty ok. 22,9 mln zł netto. Zakończenie realizacji prac, z uwzględnieniem treści Aneksu, zaplanowano na IVQ 2018 r. (RB 41/2018)

Po dniu bilansowym w dniu 19 października 2018 r. Unibep S.A. zawarł z Animex Foods K3 Sp. z o.o. kolejny aneks do umowy o roboty budowlane w ramach inwestycji, mocą którego rozszerzono zakres przedmiotu dotychczasowej współpracy. W konsekwencji wynagrodzenie Emitenta uległo zwiększeniu o kwotę ok. 27,3 mln zł netto względem wartości wynagrodzenia wskazanego w raporcie bieżącym nr 41/2018 i wynosi łącznie ok. 50,3 mln zł netto.

Na podstawie Aneksu Zamawiający udzielił również Emitentowi zaliczki w kwocie ok. 7,7 mln zł netto. Zakończenie realizacji prac objętych współpracą z Zamawiającym, z uwzględnieniem treści Aneksu, zaplanowano na IQ 2019 r. (RB 53/2018)

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



Aroma Park, Warszawa



Ogrodowa Office, Łódź

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

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

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

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

presowej S8"

Zamawiającym jest: Miasto Białystok. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 194,6 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi ok. 114,7 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 22 miesiące od dnia podpisania Umowy. (RB 44/2018)

5) Zawarcie aneksu na realizację Etapu B inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie

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

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

6) Zawarcie umowy na realizację Centrum Handlowo-Uslugowego w Białej Podlaskiej

W dniu 20 sierpnia 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację Centrum Handlo-

wo - Usługowego przy ul. Łomaskiej w Białej Podlaskiej.

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

7) Aktualizacja informacji nt. realizacji inwestycji budowlanej przy Al. Gen. W. Sikorskiego w Warszawie

3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności

1) Umowa o pożyczkę korporacyjną

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

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

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

W nawiązaniu do treści Rb 38/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r., Unibep S.A. w dniu 27 sierpnia 2018 r. otrzymał od Zamawiającego, Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA, pisemne polecenie rozpoczęcia budowy od dnia 3 września 2018 r., w związku z czym umowa weszła w życie. (RB 48/2018)

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

Kredyt Deweloperski został udzielony Spółce Kosmonautów z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 70 % kosztów inwestycji deweloperskiej pn. "Nowych Kosmonautów Etap I" w Poznaniu przy ul. Serbskiej /Naramowickiej. Kredyt VAT udzielony został z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami ww. projektu oraz na zapłatę do urzędu skarbowego podatku VAT, należnego w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży. (RB 42/2018)

W dniu 4 października 2018 r. spółka Kosmonautów zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do powyższej umowy kredytowej. Przedmiotem Aneksu jest udzielenie Spółce Kosmonautów dodatkowego finan-



Marywilska Osiedle Kameralne, Warszawa

sowania poprzez:

- a) udzielenie nieodnawialnego kredytu deweloperskiego do maksymalnej wysokości ok. 32,6 mln zł - na sfinansowanie Etapu II inwestycji deweloperskiej pn. "Nowych Kosmonautów etap II" (Kredyt Deweloperski II);
- b) udzielenie pomostowego kredytu budowlanego w wysokości ok. 7,2 mln zł - z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów budowy hali garażowej Etapu II w/w inwestycji deweloperskiej, przy czym wartość uruchomionego kredytu pomostowego obniża dostępne saldo kredytu budowlanego Etapu II,
- c) zwiększenie wysokości kredytu rewalingowego VAT z kwoty 2,5 mln zł do kwoty 3,5 mln zł (Kredyt VAT). (RB 50/2018)

3) Aneks do umowy kredytowej z BGK

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

4) Przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne

W dniu 10 września 2018r. Unibep S.A. przedłużył z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym, o linię gwarancyjną, o obsługę faktoringu odwrotnego w łącznej wysokości 117 mln zł.

W dniu 21 września 2018r. Unibep S.A. przedłużył z San-

tander Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 40 mln zł.

5) Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej przy ulicy ul. Marywilskiej w Warszawie

W dniu 20 września 2018 r. należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta spółka pośrednio zależna od Emitenta tj. Osiedle Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której jedynym udziałowcem jest Unidevelopment S.A., podmiot bezpośrednio zależny od Emitenta, zawarła z Bankiem Millennium S.A. (Bank) umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Marywilska odnawialnego kredytu na finansowanie budownictwa w wysokości 45 mln zł.

Kredyt został udzielony Spółce Marywilska z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów inwestycji deweloperskiej pn. „Marywilska Osiedle Kameralne” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Marywilskiej. W okresie realizacji inwestycji deweloperskiej wydłużonym tj. do III kwartału 2019 r. Kredyt funkcjonuje w postaci odnawialnego limitu kredytowego, co oznacza, iż spłacona kwota Kredytu może zostać ponownie uruchomiona na sfinansowanie inwestycji deweloperskiej, o ile wypłacone środki nie przekroczą maksymalnego poziomu finansowania kosztów inwestycji deweloperskiej w kwocie 75 mln zł. (RB 49/2018)

3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Poborzańskiej

W dniu 5 października 2018 r. UNIBEP S.A. podpisał z Home Invest Poborzańska I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dwie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowych przy ulicy Poborzańskiej w Warszawie.

Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji przedmiotu Umowy I wyniesie ok. 31,3 mln zł netto, zaś z tytułu realizacji przedmiotu Umowy II wyniesie ok. 30,6 mln zł netto. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji I oraz Inwestycji II ustalony został na IVQ2018 r., a zakończenia na IIQ 2020 r. (RB 51/2018)

2) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Rydygiera/ A. German w Warszawie

W dniu 17 października 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Rydygiera/ A. German w Warszawie.

Zamawiającym jest Ruscus Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji zaplanowa-

no w IVQ 2018 r., a zakończenie w IVQ 2020 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 118,6 mln zł netto. (RB 52/2018)

W dniu 22 października 2018 r. Emitent otrzymał od Zamawiającego notę aktywacyjną, na mocy której z dniem 22 października 2018 r. Umowa weszła w życie. (RB 54/2018)

3) Zmiana umowy inwestycyjnej zawartej przez Unibep S.A. i Unidevelopment S.A. z Grupą Kapitałową CPD dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie

W dniu 26 października 2018 r. dokonano zmiany umowy inwestycyjnej dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na realizacji wspólnie z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Ursus w Warszawie.

Zmiana Umowy zawarta została pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej CPD tj. (i) CPD S.A. z siedzibą w Warszawie, (ii) Challenge Eighteen Sp. z o.o. z sie-

dzibą w Warszawie (Challenge Eighteen), (iii) URSA PARK Smart City sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie (dawniej 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. - dalej jako Spółka Komandytowa), (iv) Lakia Enterprise Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Lakia Enterprise), oraz Unibep S.A. i spółką zależną od Emitenta tj. Unidevelopment S.A.

Zgodnie z aktualnym brzmieniem Umowy Inwestycyjnej jej przedmiotem jest wspólna realizacja następujących po sobie trzech przedsięwzięć budowlanych na nieruchomości o powierzchni 4,944 ha położonych przy ul. Traktorzystów w Warszawie, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka Komandytowa.

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha obecnie realizowana jest w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21 tys. PUM/PUU (Przedsięwzięcie 1).

Kolejne dwa przedsięwzięcia, z których każde dzieli się na dwa etapy, będą polegały na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni użytkowej ponad 40 tys. PUM/PUU (Przedsięwzięcie 2 i Przedsięwzięcie 3). (RB 55/2018)

W dniu 8 listopada 2018 r. Umowa weszła w życie. (RB 58/2018)

4) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji budowlanej w Kijowie

W dniu 30 października 2018 r. Unibep S.A. zawarł warunkową umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji polegającej na wykonaniu kompleksu robót budowlanych i instalacyjnych związanych z zakończeniem budowy kompleksu handlowo - rekreacyjnego w Kijowie na Ukrainie.

Zamawiającym jest ukraińska spółka Martin Sp. z o.o. z siedzibą w Kijowie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 14 miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji robót, które wymaga uprzedniego przyjęcia placu budowy, zapłaty przez Zamawiającego części zaliczki oraz przekazania Spółce kompletu dokumentacji projektowej i wykonawczej niezbędnej do rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 34,6 mln euro netto, co stanowi równowartość ok. 149,5 mln zł netto. (RB 56/2018)

5) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej w województwie podlaskim

W dniu 7 listopada 2018 r. Konsorcjum firm: Przedsiębiorstwo Drogowo - Mostowe MAKSBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Lider Konsorcjum), UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum 1) oraz Przedsiębiorstwo Robót Drogowo - Mostowych "TRAKT" Sp. z o.o. z siedzibą w Wysokiem Mazowieckiem (Partner Konsorcjum 2) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 690 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Ciechanowiec - Ostrożany”.

Zamawiającym jest: Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 124,7 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi ok. 40 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 15 miesięcy od daty zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, że prace będą realizowane poza tzw. okresem zimowym, tj. okresem trwającym od 15 grudnia do 15 marca każdego roku. (RB 57/2018)

4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2018 (W TYS. PLN)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	780 826	235 107	130 802	109 193	-29 143	1 226 785
sprzedaż zewnętrzna	752 069	235 063	130 802	108 851		1 226 785
sprzedaż na rzecz innych segmentów	28 756	44	0	342	-29 143	0
Koszt sprzedaży	758 394	232 505	86 202	103 681	-28 575	1 152 206
Zysk brutto ze sprzedaży	22 432	2 602	44 600	5 513	-568	74 579
% zysku brutto ze sprzedaży	2,87%	1,11%	34,10%	5,05%	1,95%	6,08%
Koszty sprzedaży						7 571
Koszty zarządu						31 497
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-1 851
Zysk z działalności operacyjnej						33 661
Przychody finansowe						3 203
w tym: przychody odsetkowe	170	0,3	855	88		1 114
instrumenty pochodne	414			-841		-427
Koszty finansowe						3 041
w tym: koszty odsetkowe	2 968	534	171	111		3 784
instrumenty pochodne	127			-1 098		-971
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						438
Zysk przed opodatkowaniem						34 261
Podatek dochodowy						7 334
Zysk netto						26 927

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2017 (W TYS. PLN)

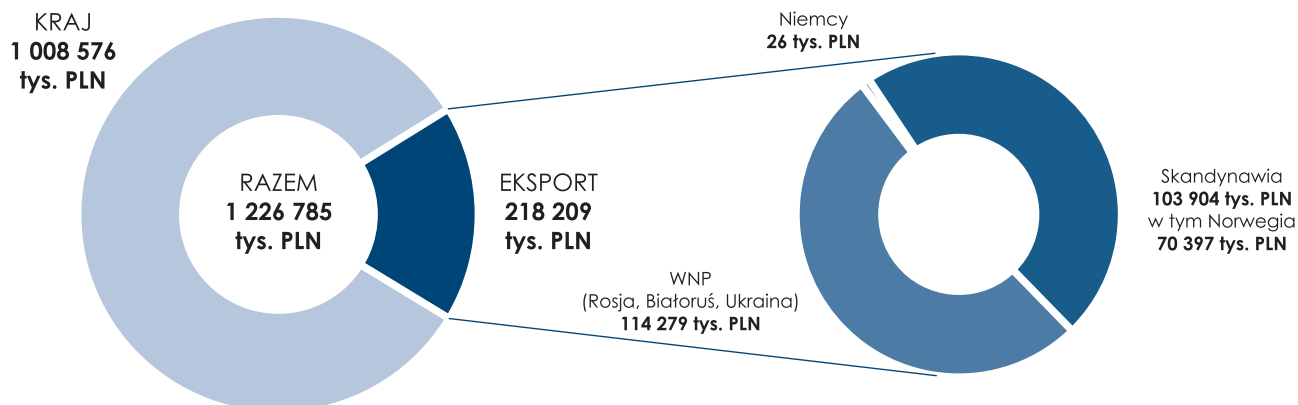
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	853 901	124 756	28 684	136 409	-72 731	1 071 019
sprzedaż zewnętrzna	783 415	122 511	28 684	136 409		1 071 019
sprzedaż na rzecz innych segmentów	70 486	2 245	0	0	-72 731	0
Koszt sprzedaży	807 267	133 671	27 446	124 093	-69 606	1 022 871
Zysk brutto ze sprzedaży	46 634	-8 914	1 238	12 316	-3 126	48 148
% zysku brutto ze sprzedaży	5,46%	-7,15%	4,32%	9,03%	4,30%	4,50%
Koszty sprzedaży						2 886
Koszty zarządu						28 913
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						2 767
Zysk z działalności operacyjnej						19 117
Przychody finansowe						8 102
w tym: przychody odsetkowe	28	0	167	156		351
instrumenty pochodne	-1 488			2 892		1 405
Koszty finansowe						2 300
w tym: koszty odsetkowe	2 122	498	1 452	42		4 114
instrumenty pochodne	-4 284			-298		-4 583
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 720
Zysk przed opodatkowaniem						28 639
Podatek dochodowy						5 123
Zysk netto						23 516

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

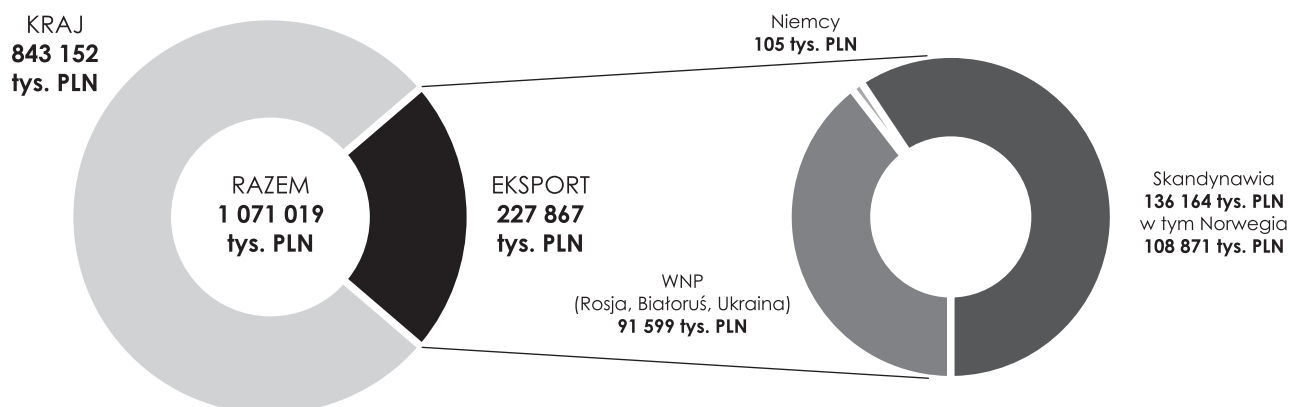
Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałąby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę ok. 6.123 tys. zł., w tym ok. 2.850 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś ok. 3.273 tys. zł budownictwa modułowego.

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2018 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2017 r.)



Aktywa trwałe w tys. PLN

	stan na dzień 30.09.2018	stan na dzień 31.12.2017
KRAJ	86 568	77 433
EKSPORT, w tym:	31 545	32 783
Skandynawia	31 226	32 443
w tym: Norwegia	31 226	32 443
WNP (Rosja, Białoruś, Ukraina)	313	331
Niemcy	0	0
RAZEM	118 113	110 217

4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Sytuacja rynkowa, czynniki makroekonomiczne oraz sytuacja wewnętrzna Grupy nie zmieniły istotnie stanu i perspektyw rozwoju naszych poszczególnych biznesów. Wyniki za trzeci kwartał 2018, podobnie jak w poprzednim okresie, spełniają oczekiwania Zarządu w kontekście zamierzeń całego roku i realizacji celów biznesowych.

Względem danych prezentowanych za trzy kwartały roku 2017 wzrosły zarówno sprzedaż jak i zysk netto na poziomie Grupy. Sprzedaż z wartością 1.226.785 tys. zł jest wyższa o ok. 15%. Podobny poziom wzrostu prezentuje także zysk netto.

Na poziomie segmentów operacyjnych połowa z naszych biznesów poprawiła wielkość sprzedaży. Niższą sprzedaż zanotowały segmenty budownictwa modułowego (o ok. 20%) oraz budownictwa kubaturowego (o ok. 9%). Na poziomie zysku brutto ze sprzedaży istotna zmiana na plus prezentowana jest w segmencie deweloperskim (podobnie jak po pierwszym półroczu 2018). Lepiej względem poprzedniego roku prezentuje się także budownictwo drogowo-mostowe. Podobnie jak w kwartale drugim 2018, wszystkie nasze biznesy w okresie kwartału trzeciego 2018 wykazały wyniki dodatnie.

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

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

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

Mimo trudnej sytuacji rynkowej dla generalnego wykonawstwa w kraju, portfel realizowanych kontraktów rośnie. Nie ma presji do zawierania kontraktów za wszelką cenę. Ważna jest budowa solidnego portfela na okresy przyszłe. Aktualnym jest dążenie do pozyskiwania kontraktów z obszaru budownictwa przemysłowego, które charakteryzuje się zwykle wyższą marżą. Wszystkie kontrakty, które obecnie są podpisy-

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

Większą aktywność i lepsze wyniki niż przed rokiem kolejny raz prezentuje eksport usług budownictwa. Szczególnie perspektywiczny jest rynek białoruski. Aktualnie w realizacji mamy tam trzy kontrakty. Rosną perspektywy rozwoju rynku ukraińskiego. Pierwszy kontrakt do realizacji na tym rynku został w ostatnim okresie podpisany.

SEGMENT DROGOWO-MOSTOWY

Segment drogowo-mostowy po trzecim kwartale wykazał zgodnie z oczekiwaniami dodatni wynik brutto ze sprzedaży.

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

Wcześniejsze zmiany w harmonogramach robót i przesunięcie na kolejne kwartały wybranych zakresów będzie miało swoje odzwierciedlenie w niższym od możliwego i oczekiwanego poziomie sprzedaży i zysków tego biznesu. Perspektywa kolejnych miesięcy pozwala jednak podtrzymać wewnętrzne założenia odnośnie realizacji wyników segmentu. W ostatnim okresie Spółka zawarła kilka istotnych kontraktów. Akwizycja w tym segmencie nakierowana jest zdecydowanie na budowę portfela o wysokiej jakości i marżowości. Daje to podstawy oczekiwania na uzyskanie wyników na poziomie zdecydowanie lepszym niż w roku 2017. Jednocześnie jest to solidna podstawa do dobrych wyników w roku 2019.

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

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

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

Dalej niezmiennie jest stanowisko Unibep SA odnośnie inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka. Spółka przygotowuje się do procesu sądowego w tej sprawie. Stosowny pozew przeciwko Województwu Podlaskiemu – PZDW skierowany został do Sądu Okręgowego w Białymstoku w pierwszej połowie października 2018 roku.

W pierwszej połowie listopada 2018 roku Spółce doręczony został pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy.

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

BIZNES DEWELOPERSKI

Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. 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 na koniec 3Q 2018 uznać można za bardzo dobre. Na koniec 3Q 2018 roku Spółki z Grupy Unidevelopment przekazały swoim klientom 254 lokale mieszkalne co w odniesieniu do sytuacji panującej na rynku w porównaniu z 393 sztukami na koniec 3Q 2017 stanowi dobry wynik. Na koniec 3Q 2018 Grupa osiągnęła wolumen sprzedaży – 406 mieszkań netto, czyli o 10% mniej niż na koniec 3Q 2017.

UNIDEVELOPMENT w ramach własnej grupy poprzez spółki celowe rozwija działalność na rynkach war-

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea - etap I	45	2
Rynek radomski	45	2
OGÓŁEM	45	2

PROJEKTY W REALIZACJI W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2018 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursus etap III	189	10
Ursus etap IV	196	-
Marywilska Osiedle Kameralne	333	-
Rynek warszawski	718	10
Zielony Sołacz Tarasy	74	-
Nowych Kosmonautów etap I	102	-
Nowych Kosmonautów etap II	112	-
Rynek poznański	288	-
Osiedle Idea Ogrody (MDM 3)	12	-
Rynek radomski	12	-
Mieszkania Mickiewicza	48	-
Rynek podlaski	48	-
OGÓŁEM	1066	10

szawskim, radomskim, poznańskim oraz podlaskim. 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 30 września 2018 roku w realizacji znajduje się 8 projektów deweloperskich z łączną liczbą 1066 mieszkań i 10 lokali usługowych. W 4Q 2018 roku Grupa Unidevelopment rozpocznie budowę 270 mieszkań i 5 lokali usługowych na rynku warszawskim i poznańskim, które znajdują się w ofercie w roku bieżącym i latach następnych.

W 2018 roku rozpoczęto realizację ekologicznego budynku wielorodzinnego w Bielsku Podlaskim. W technologii budownictwa drewnianego z Unihouse rozpoczęto budowę 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 Poznaniu planowane jest wybudowanie łącznie 2000 mieszkań.

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 całej branży de-

**PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ
30.09.2018 R.**

	Liczba mieszkań	Liczba lokalii usłu- gowych	Termin rozpoczę- cia
Coopera Etap 1	100	-	4Q 2018
Coopera Etap 2*	305	-	1Q 2020
Sokratesa	137	1	2Q 2019
Ursus etap V**	153	8	1Q 2019
Ursus etap VI**	188	10	1Q 2020
Ursus etap VII**	206	3	1Q 2021
Ursus etap VIII**	195	10	1Q 2022
Rynek warszawski	1 284	32	
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 1	44	-	2Q 2019
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 2	92	-	4Q 2019
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12)	48	-	2Q 2019
Rynek radomski	184		
Wiepofama **	2 000	-	1Q 2020
Bukowska*	170	5	4Q 2018
Nowych Kosmonau- tów Etap III	130	3	2Q 2019
Rynek poznański	2 300	8	
OGÓŁEM	3 768	40	

* umowy przedwstępne zakupu nieruchomości (stan na dzień 30.09.2018 r.)

** wspólne przedsięwzięcia

weloperską. 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.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Efektywność biznesu prezentowana w wynikach roku bieżącego jest niższa od założeń i jego możliwości. Przy mniejszej względem roku poprzedniego sprzedaży (o ok. 20%) zysk brutto ze sprzedaży stanowi mniej niż połowę wartości niż w analogicznym okresie roku 2017. Przyczyn takiej sytuacji jest kilka i zostały przedstawione także w raporcie za poprzedni okres.

Oddział Unihouse prowadzi rozpoczętą w roku 2017 inwestycję rozbudowy fabryki domów. Jeden z etapów inwestycji związany z konstrukcją jest w fazie końcowej. W ostatnich miesiącach prowadzone były prace pozwalające zoptymalizować ciągły produkcyjny

i dostosować do stanu pozwalającego uzyskiwać dużo lepsze wskaźniki dziennej produkcji modułów niż obecnie. Wiązą się z tym ponoszone i planowane do poniesienia nakłady na wyposażenie hal produkcyjnych w wysokospecjalistyczne maszyny i stoły do produkcji modułów i paneli na podstawie projektów uzgodnionych z naszymi Klientami. Zaangażowanie w proces rozbudowy mocy produkcyjnych wymagało nakładów finansowych i podniosło koszty bieżącej działalności. Ograniczyło znacznie naszą sprawność w realizacji bieżących projektów. W naszej ocenie aktualne starania przełożą się na wzrost przychodów i marży w kolejnych okresach, a także na poprawę efektywności i jakości produkowanych wyrobów. Cały proces produkcyjny będzie prowadzony „pod dachem” i w jednym ciągu produkcyjnym.

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

Nieustannie prowadzone są działania i ponoszone koszty związane z akwizycją. Oddział wypracował pozycję na rynku norweskim. Powoli rozwijany jest rynek szwedzki. Perspektywiczny staje się także trzeci rynek - polski z ofertą budownictwa ekonomicznego. Dodatkowo w trakcie realizacji jest pierwszy na polskim rynku mieszkalny ekologiczny budynek wielorodzinny budowany w technologii drewnianej. Na terenie Bielska Podlaskiego wspólnie z naszym deweloperem spółką Unidevelopment realizowana jest oferta, która ma dużą szansę być alternatywą dla budownictwa tradycyjnego.

Możliwość zaoferowania wysokiej jakości sprawdzonej na rynkach skandynawskich z szybkim procesem produkcji ekologicznych budynków drewnianych powinno w przyszłości przynieść efekty finansowe.

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

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

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Bezpieczeństwo finansowe, zdolność do regulowania zobowiązań jest kluczowe w kontekście wiarygod-

ności i sprawności realizacyjnej. Działania w każdym z biznesów na równi z efektywnością traktują zaangażowanie w ściągłość bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych. Trudna sytuacja rynkowa aktywuje Spółkę do przeglądu własnych struktur, optymalizacji procesów i ciągłego nadzoru nad kosztami stałymi.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrożona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- niestabilna sytuacja gospodarcza na rynkach wschodnich mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim i ukraińskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- rosnąca presja wzrostu wynagrodzeń,
- wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na rynkach zagranicznych w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,

- dalsze zamówienia w ramach kontraktu z CRA-MO,
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach - szwedzkim, polskim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- brak możliwości indeksacji cen materiałów i usług w zamówieniach publicznych,
- brak wystarczającej siły roboczej na rynku pracy,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- umiarkowanie pozytywne tendencje w Norwegii (wzrost PKB o 1,8% w roku 2017 oraz szacunek jego wzrostu o 2% w roku 2018; spodziewany spadek bezrobocia z 4,5% w roku 2017 do 3,8% w roku 2018; prognozowany wzrost wynagrodzeń o 2,7% w roku 2018,);
- stabilne perspektywy na rynku szwedzkim (wzrost PKB o 2,3% w roku 2017 oraz prognoza jego wzrostu o 2,4% w roku 2018 oraz o ok. 1,9% w roku 2019; prognozy wzrostu konsumpcji prywatnej o 2,3% w roku 2018 oraz o 2,2% w roku 2019; oczekiwany spadek bezrobocia z 6,7% w roku 2017 do 6,3% w roku 2018 i 2019),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o ponad 4,6 w roku 2018 oraz o 3,7% w roku 2019; prognoza stopniowego spadku bezrobocia z 4,9% w roku 2017 do 4,1% w roku 2018 oraz do 3,9% w roku 2019; stopniowy wzrost wydatków publicznych z 1,8% w roku 2016 do ponad 3% w latach 2018-2019).

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

ROCZNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE (PROGNOZY KOMISJI EUROPEJSKIEJ)

	2016			Annual percentage change						
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	98-13	2014	2015	2016	2017	2018	2019
GDP	1858.6		100.0	3.8	3.3	3.8	3.0	4.6	4.3	3.7
Private Consumption	1088.4		58.5	3.4	2.4	3.0	3.9	4.7	4.1	3.4
Public Consumption	332.0		17.9	3.1	4.1	2.4	1.8	3.4	3.7	3.1
Exports (goods and services)	971.4		52.3	7.9	6.7	7.7	8.8	8.2	7.3	6.2
Imports (goods and services)	896.3		48.2	6.5	10.0	6.6	7.6	8.7	8.4	6.3
Unemployment rate (a)				13.3	9.0	7.5	6.2	4.9	4.1	3.9
General government gross debt (c)				45.9	50.3	51.1	54.2	50.6	49.6	49.1

Źródło: www.ec.europa.eu

Czynniki wewnętrzne:

- stosunkowo dobra kondycja finansowa, umiarkowana płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- dobra wielkość portfela zleceń – szczególnie w budownictwie kubaturowym i segmencie infrastrukturalnym,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze bu-

- downictwa przemysłowego,
- aktywizacja działalności na rynku białoruskim i ukraińskim,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego - rozpoczęcie działalności na rynku szwedzkim, działania związane ze zwiększeniem aktywności na rynku polskim,
- duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych lub wspólnych z partnerami projektów deweloperskich,

- rozwój systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy jak Microsoft Dynamics CRM, AX People, IBM Cognos TM1,
- rozpoczęcie działań związanych z wdrożeniem technologii BIM,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Centralnych Zakupów i Działu B+R,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- przekazanie do użytku nowej hali produkcyjnej Unihouse i zwiększenie mocy produkcyjnych oraz poprawa efektywności i jakości wyrobów.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.
- Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym, celnym i administracyjnym oraz związane z interpretacją przepisów podatkowych.
- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko konkurencji.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloper-

skich.

- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko niewykorzystania pełnych mocy produkcyjnych fabryki domów modułowych w Bielsku Podlaskim.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z pogorszeniem relacji z Zamawiającym w wyniku negatywnych naleciałości związanych z realizacją wcześniejszych kontraktów.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Opis poszczególnych czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w *Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2017 roku*.

SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2018 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2018.

5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

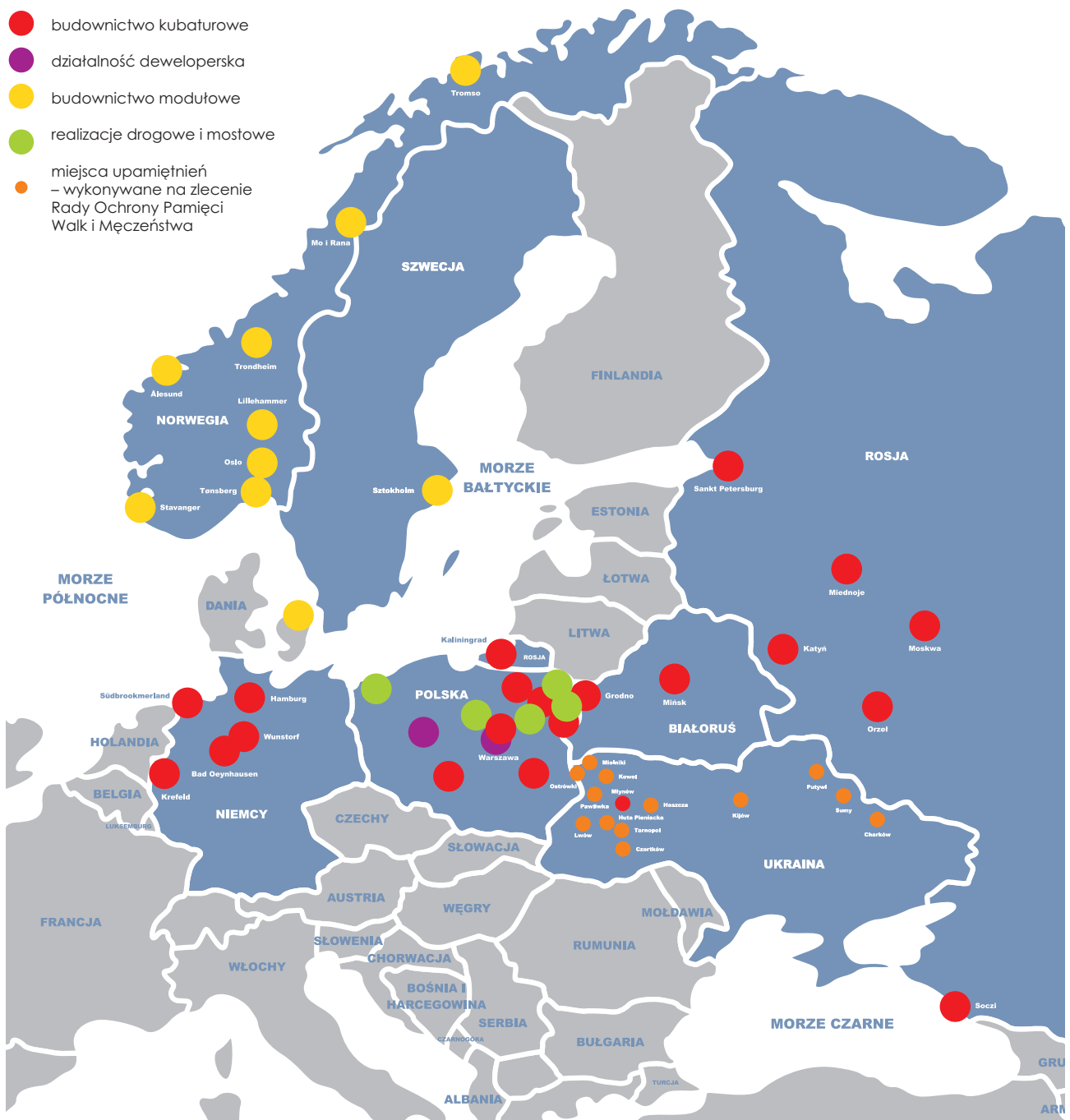
Na dzień 30 września 2018r. Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP S.A. tj. OOO StrojIMP, UNEX Constructions Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT S.A., Budrex-Kobi Sp. z o.o. i Unibep PPP Sp. z o.o. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w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

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

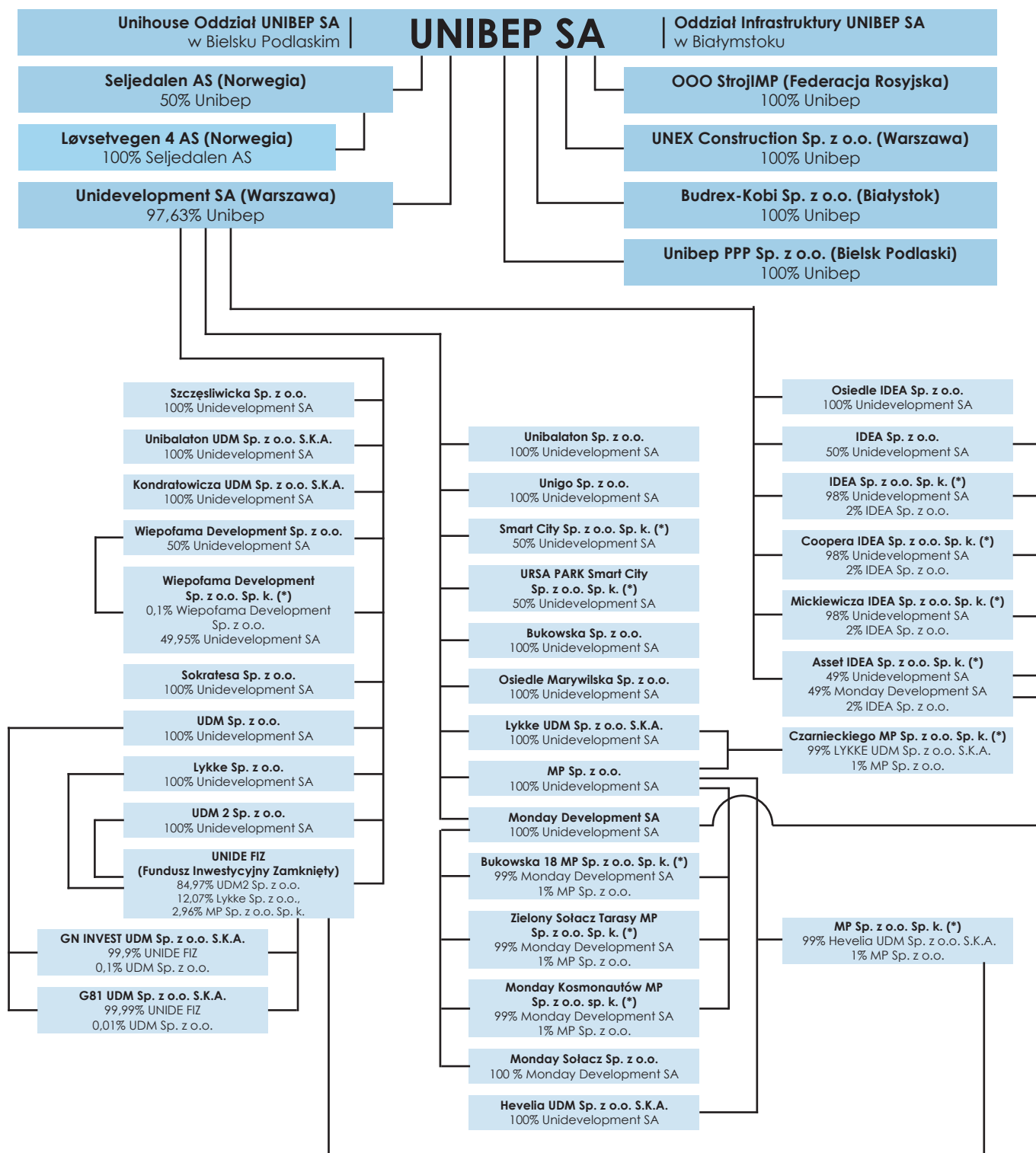
OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

Legenda:

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



SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 30.09.2018 R.)



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

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

Poniżej zamieszczono informację o spółkach wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2018 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment 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 bu- dowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Pod- laski	realizacja projektów bu- dowlanych	metoda pełna	06-11-2017	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%**)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	48,82%	48,82%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	96,65%*])**)	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	28-06-2012	97,63%	97,63%
Czarneckiego MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność 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	97,63%	97,63%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-12-2016	97,63%	97,63%
Monday Sołacz Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	27-10-2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%

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
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	03-08-2017	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda praw własności	22-02-2018	48,82%**)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. k.	Koszalin	działalność deweloperska	metoda praw własności	22-02-2018	48,82%****)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-07-2018	96,65%**)	96,65%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	11-07-2018	96,65%**)	96,65%
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	10-07-2018	96,65%**)	96,65%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

5.1 Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie III kwartału 2018.

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

W dniu 10 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tj.: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszami w ww. spółce są Unidevelopment. S.A., która posiada 49% udziału w zyskach spółki, oraz Monday Development. S.A., która posiada 49% udziału w zyskach spółki a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

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

W dniu 7 września 2018 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS zmiana nazwy i siedziby spółki KOSMONATÓW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Spółka”). Obecna

nazwa Spółki brzmi „SOKRATESA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, a siedzibą Spółki jest Warszawa (adres do korespondencji: ul. Cybernetyki 9, 02-677 Warszawa).

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy UNIBEP.

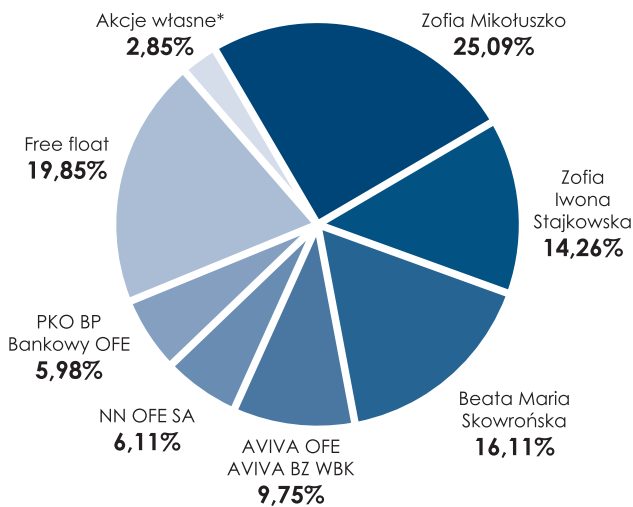
Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.4 i 1.1.5 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017 do 30.09.2018.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017 do 30.09.2018 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

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

6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

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



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego 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 dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

Imię i nazwisko	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 Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98%
Free Float	6 960 599	696 059,90	19,85%
Akcje własne*	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100%

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

STAN NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2018 R. I NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu (od 1.11.2018r.)	0	0	---

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
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	---
Jarostaw Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

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

W dniu 6 czerwca 2018r. Unibep S.A. wyemitował 300.000 obligacji serii E. Cena emisyjna jednej obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100 zł. Łączna wartość emisji wyniosła 30 mln zł.

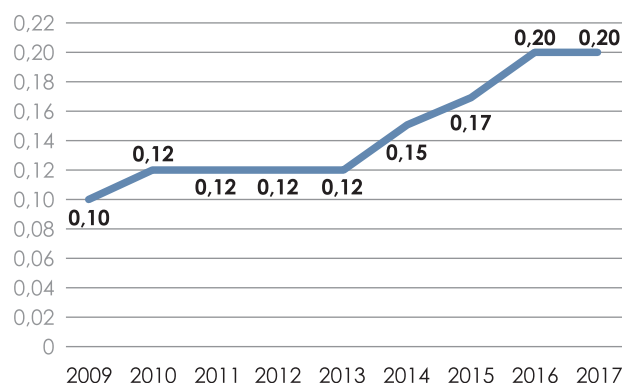
Uchwała Nr 741/2018 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 5 lipca 2018 r. pozwoliła wprowadzić obligacje do alternatywnego systemu obrotu na Catalystr.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 13 czerwca 2018 r. WZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2017 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2017 r. wyniosła 0,20 zł na akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki). Pierwsza rata dywidendy w kwocie 5 110 595,10 zł (tj. 0,15 zł na akcję) została wypłacona akcjonariuszom w dniu 9 lipca 2018 r., zaś druga w wysokości 1 703 531,70 zł (tj. 0,05 zł na akcję) w dniu 20 września 2018 r.

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

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ



7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie są stroną istotnego postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, z zastrzeżeniem sporu wynikającego z realizacji kontraktu na budowę drogi na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka. Unibep jako lider konsorcjum odstąpił od jego realizacji, o czym informował w raporcie bieżącym 14/2018. Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w ostatnim sprawozdaniu półrocznym odnośnie przygotowania się przez Spółkę do procesu sądowego w tym przedmiocie, w pierwszej połowie października br. w Sądzie Okręgowym w Białymstoku złożony został pozew przeciwko Województwu Podlaskiemu – PZDW o zapłatę kwoty ok. 8,3 mln zł z tytułu kar umownych oraz z tytułu roszczeń za prace dodatkowe wykonane na inwestycji obejmujących m.in. roszczenie o zapłatę za poniesione koszty wykonania nasypów w kwocie ok. 9,9 mln zł oraz roszczenie o zapłatę za poniesione dodatkowe koszty wynikające z tempa robót spowodowanym odmiennym od wskazanych w dokumentacji projektowej warunków wodnych w kwocie ok. 11,4 mln zł. Z kolei w połowie listopada przeciwko Konsor-

cjum dostarczony został pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich na kwotę ok. 8,3 mln zł o zapłatę kar umownych z tytułu odstąpienia od ww. umowy.

Dodatkowo w ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądową, które w łącznej liczbie kilkudziesięciu spraw stanowią wartość istotną. Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarty jest w punkcie 2.6 zobowiązania i należności warunkowe w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2018 do 30-09-2018.

7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

Z istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróżnić należy poniższą transakcję:

- W dniu 17 września 2018r. UNIBEP S.A. udzielił pożyczki spółce zależnej Unidevelopment S.A. w kwocie 20 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 maja 2021r.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 2.5 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2018 do 30.09.2018.

7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość jest znacząca. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.6 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2018 do 30-09-2018.

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

7.4 Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2018 do 30-09-2018 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

Awans na Wiceprezesa Zarządu Unibep SA

Uchwałą Rady Nadzorczej Unibep SA z dniem 1 listopada 2018 r. Krzysztof Mikołajczyk awansował z Członka Zarządu Dyrektora Budownictwa na Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa Unibep SA.

Powołanie Pełnomocnika Zarządu ds. partnerstwa publiczno-prywatnego

1 września 2018 r. w Unibep SA rozpoczął pracę Adam Poliński. Został Pełnomocnikiem Zarządu Unibep SA ds. partnerstwa publiczno-prywatnego. Adam Poliński przez 11 lat był wiceprezydentem Białegostoku, odpowiedzialnym m.in. za inwestycje.

Nowy odcinek S8 otwarty

17 września 2018 r. miało miejsce oficjalne otwarcie drogi ekspresowej S8 na odcinku od węzła Poręba (bez węzła) do obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej. Generalnym wykonawcą był Unibep SA, w konsorcjum z PORR SA. To pierwsza inwestycja infrastrukturalna Oddziału Infrastruktury Unibep SA w standardzie drogi ekspresowej.

Debiut na polskim rynku

Podczas targów Building Industry Solutions 2018 w Nadarzynie k. Warszawy (26-28 września 2018 r.) Unihouse Unibep SA zaprezentował moduły mieszkalne i hotelowe, czym oficjalnie zadebiutował ze swoimi produktami na rynku polskim. Do tej pory głównymi rynkami Unihouse była Skandynawia (przede wszystkim Norwegia). Unihouse opracował moduły mieszkalne w tzw. wersji ekonomicznej, koszt wybudowania budynku wielorodzinnego w tej technologii jest porównywalny do koszt wybudowania takiego samego budynku w technologii tradycyjnej.

Unihouse zorganizował także seminarium i panel dyskusyjny pt. „Ekologiczne budownictwo prefabrykowane Unihouse: jakość, innowacje, korzyści”, w którym wzięło udział kilkadziesiąt osób: inwestorzy, deweloperzy, architekci, inżynierowie.

Pierwsza taka inwestycja w Polsce

25 października 2018 r. w Bielsku Podlaskim miało miejsce zawieszenie wiechy na pierwszym z dwóch budynków w ramach projektu Mieszkania Mickiewicza. Inwestor – Unidevelopment SA – zaplanował wybudowanie dwóch budynków, gdzie znajduje się 48 mieszkań. Generalnym wykonawcą jest Unihouse Oddział Unibep SA. Ekologiczne budynki powstają w technologii drewnianej. To pierwsza tego typu inwestycja mieszkaniowa realizowana przez Unihouse Oddział Unibep SA na rynku polskim.

8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.09.2018	31.12.2017
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Środki trwałe	93 673	87 086
Wartości niematerialne	24 440	23 131
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	258	258
Investycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16 641	21 149
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe	1 139	
Kaucje z tytułu umów o budowę	47 342	49 252
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 315	32 823
Pożyczki udzielone	8 597	4 463
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 952	2 133
Aktywa trwałe razem	230 357	220 294
Aktywa obrotowe		
Zapasy	208 103	200 030
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	298 624	233 456
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 393	46 982
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	139 531	103 175
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11 375	11 453
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	272	6 907
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 942	165 349
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 918	3 079
Pożyczki udzielone	26 628	11 857
Aktywa obrotowe razem	773 786	782 289
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		
AKTYWA RAZEM	1 004 142	1 002 583
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-3	-4
Pozostałe kapitały	204 630	195 896
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	58 707	54 367
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	266 841	253 766
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	4 822	3 838
Kapitał własny ogółem	271 663	257 604
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	54 701	38 352
Rezerwy długoterminowe	27 968	27 439
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 135	11 957
Kaucje z tytułu umów o budowę	47 237	40 173
Przychody przyszłych okresów	620	188
Zobowiązania długoterminowe razem	132 660	118 109
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	298 139	342 674
Kaucje z tytułu umów o budowę	47 905	48 808
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	24 138	13 855
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	89 172	43 391
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 187	1 484
Rezerwy krótkoterminowe	124 233	115 624
Przychody przyszłych okresów	12 045	61 033
Zobowiązania krótkoterminowe razem	599 819	626 870
PASYWA RAZEM	1 004 142	1 002 583

8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

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

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2018	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2017	za 3 miesiące kończące się 30 września 2018	za 3 miesiące kończące się 30 września 2017
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 219 143	1 057 222	410 853	394 526
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 642	13 798	1 614	3 289
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 226 785	1 071 019	412 467	397 815
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 144 465	1 009 018	391 716	384 014
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	7 741	13 853	1 735	3 486
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	74 579	48 148	19 016	10 315
Koszty sprzedaży	7 571	2 886	2 294	-2 204
Koszty zarządu	31 497	28 913	10 119	8 836
Pozostałe przychody operacyjne	5 537	5 804	3 393	2 973
Pozostałe koszty operacyjne	5 331	3 037	2 489	1 130
Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych	2 057		278	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 661	19 117	7 228	5 527
Przychody finansowe	3 203	8 102	-1 019	7 051
Koszty finansowe	3 041	2 300	2 493	125
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	438	3 720	-998	-3 492
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	34 261	28 639	2 719	8 961
Podatek dochodowy	7 334	5 123	286	150
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	26 927	23 516	2 433	8 810
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	26 927	23 516	2 433	8 810

B. POZOSTAŁE DOCHODY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2018	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2017	za 3 miesiące kończące się 30 września 2018	za 3 miesiące kończące się 30 września 2017
Zysk (strata) netto	26 927	23 516	2 433	8 810
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0,47	-0,07	0,48	0,01
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-6 220	12 218	2 167	-7 182
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	1 182	-2 322	-412	1 365
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-5 038	9 897	1 756	-5 817
Całkowite dochody ogółem	21 889	33 413	4 189	2 993
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	26 927	23 516	2 433	8 810
akcjonariuszom jednostki dominującej	25 943	23 305	2 386	8 600
udziały niesprawujące kontroli	984	211	46	210
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	26 927	23 516	2 433	8 810
akcjonariuszom jednostki dominującej	25 943	23 305	2 386	8 600
udziały niesprawujące kontroli	984	211	46	210
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,76	0,66	0,07	0,25
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,76	0,66	0,07	0,25
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	21 889	33 413	4 189	2 993
akcjonariuszom jednostki dominującej	20 905	33 202	4 142	2 783
udziały niesprawujące kontroli	984	211	46	210
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,61	0,95	0,12	0,08
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,61	0,95	0,12	0,08

8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontrol	Kapitał własny razem
	Kapitał aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto		
01 STYCZNIA 2018 r.	4 872	35 614	94 505	60 905	28 589	25 778	3 838	257 604
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane					25 778	-25 778		0
Podział zysku			24 694		-24 694			0
Przeniesienie kapitału zapasowego na pokrycie straty			-9 625		-5 518			-5 518
Przeniesienie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy			-1 296		9 625			0
Wpływ zastosowania MSSF 9					-1 016			-1 296
Dochody całkowite	-5 038					25 943		-1 016
30 WRZEŚNIA 2018 r.	-1 67	35 614	108 278	60 905	32 764	25 943	4 822	21 889
								271 663

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontrol	Kapitał własny razem
	Kapitał aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto		
01 STYCZNIA 2017 r.	-8 924	35 514	0	119 696	-9 281	31 586	2 889	235 888
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane					31 586	-31 586		0
Podział zysku				17 624	-17 624			0
Przeniesienie kapitału zapasowego na pokrycie straty				-31 658	-6 814			-6 814
Utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych		10 858		-10 858	31 658			0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego		-10 758						-10 758
Utworzenie kapitału celowego			200	-200				0
Przeniesienie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITAŁENT				-100				-100
Przeniesienie kapitału celowego na fundusz założycielski Fundacji UNITAŁENT		-200						-200
Zmiana poziomu zaangażowania w spółkach zależnych	13 796				-934			143
Dochody całkowite				94 505	25 778	25 778		806
31 GRUDNIA 2017 r.	4 872	35 614	0	94 505	28 589	25 778	3 838	257 604

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczeń podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały					Zysk (straty) zatrzymane		Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto		
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507	-4	-8 924	35 514	0	1 119 696	60 905	-9 281	31 586	2 889	235 888
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								31 586	-31 586	0	0
Podział zysku						17 624		-17 624		0	0
Podział zysku na dywidendę								-6 814		-6 814	
Utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych				10 858		-10 858				0	0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego				-10 733						-10 733	-10 733
Utworzenie kapitału celowego					200	-200				0	0
Przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITALENT						-100				-100	-100
Zmiana poziomu zaangażowania								-1 048		-1 048	-791
Dochody celkowe			9 897						23 305	211	33 413
30 WRZEŚNIA 2017 r.	3 507	-4	973	35 639	200	1 126 163	60 905	-3 182	23 305	3 357	250 863

8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.09.2018 r.	30.09.2017 r.
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	34 261	28 639
II. Korekty razem	-183 528	-26 042
1. Amortyzacja	7 776	7 383
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-473	-310
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 937	-283
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 308	-11 852
5. Zmiana stanu rezerw	9 089	22 433
6. Zmiana stanu zapasów	-8 053	-86 701
7. Zmiana stanu należności	-94 441	-22 351
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-30 213	-77 543
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-48 225	156 533
10. Inne korekty	-868	-1 118
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-16 750	-12 233
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-149 268	2 597
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-14 496	-7 810
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	184	855
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu wkładów	6 950	8 530
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-6	-3 202
Odsetki otrzymane	2 772	1 595
Dywidendy otrzymane	3 000	3 891
Pożyczki udzielone	-31 216	-628
Pożyczki spłacone	10 775	1 048
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	3 763	6 074
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 274	10 352
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	55 699	52 040
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-40 134	-109 101
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		-10 733
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 039	-3 015
Zapłacone odsetki	-6 133	-5 697
Wyplacone dywidendy i inne wypłaty z zysku	-6 814	-6 814
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-421	-83 319
Zmiana netto stanu środków pieniężnych, w tym:	-167 963	-70 370
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	47 304	4 605
Różnice kursowe	-19	67
Środki pieniężne na początek okresu	166 620	145 922
Środki pieniężne na koniec okresu	-1 343	75 552
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	8 355	31 227

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Krzysztof Mikołajczyk
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