



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY

RAPORT ZA III KWARTAŁ

2019 ROKU

SPIS TREŚCI

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU	4
2. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH	7
3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2019	7
3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności	10
3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym	10
4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ	11
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	11
4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	12
5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP	17
5.1 Zmiany w strukturze Grupy	22
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	23
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	23
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	24
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	24
6.4 Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidendą	24
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY	25
7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	25
7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	25
7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	26
7.4 Pozostałe informacje	26
8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	27
8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	27
8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	28
8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	29
8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	31

ZYSK NETTO

20 360
tys. PLN

-24%

1 219 986
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2019

37 803
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

1 197 404
tys. PLN

-2%

ŚRODKI PIENIĘŻNE

93 113
tys. PLN

66%

1 535
osóbZATRUDNIENIE
(stan na 30.09.2019 r.)**220 240**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(30.09.2019 R.)

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Unibep (Grupa Unibep) za III kwartał 2019 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 2019 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze,

Trzy kwartały 2019 r. Grupa Kapitałowa Unibep zamknęła sprzedażą na poziomie ok. 1,2 mld zł i wynikiem netto w wysokości ok. 20,4 mln zł. Wynik Grupy Unibep jest znacznie lepszy niż w poprzednich kwartałach 2019 r., co jest związane z rosnącymi zyskami Unidevelopment SA, a także z dobrymi wynikami Unibep SA. Jest to zgodne z przewidywaniami zarządu spółki.

Pragnę poinformować, że w części budowlano-infrastrukturalnej posiadamy portfel zleceń w wysokości ok. 1,8 mld zł (w tym na IV kwartał 2019 r. jest to ponad 400 mln zł). Od początku III kwartału 2019 r. podpisaliśmy kontrakty na kwotę ok. 600 mln zł. Obecnie pracujemy głównie nad pozyskaniem zleceń na rok 2020 i lata kolejne. Naszym celem jest zbudowanie bezpiecznego i zdywersyfikowanego portfela zleceń, który pozwoli na efektywne wykorzystanie potencjału całej Grupy Unibep.

Z dniem 1 kwietnia 2019 r. w naszej grupie pojawiła się nowa spółka – Unihouse SA. W ciągu kolejnych miesięcy Unibep SA i Unihouse SA prowadziły działania, mające na celu doprowadzenie do usamodzielnienia Unihouse Oddziału Unibep SA w każdym aspekcie: prawnym, organizacyjnym, gospodarczym, finansowym. Formalnie stało się to 31 października 2019 r., gdy Unibep SA podpisał ze spółką zależną Unihouse SA umowę przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki w postaci Unihouse Oddziału Unibep SA w Bielsku Podlaskim. Ta zmiana daje możliwości rozwoju i specjalizacji, a jednocześnie nie zamyka drogi do synergii między naszymi spółkami i pozostałymi oddziałami. Jestem przekonany, że Unihouse w nowej strukturze będzie jeszcze lepiej zarządzany, gdyż zarząd tworzą doświadczeni menedżerowie, a praca w nowej spółce może być jeszcze bardziej efektywna. Unihouse SA ma szansę zostać samodzielnym, poważnym graczem na rynku budownictwa modułowego zarówno za granicą, jak też w Polsce. Co ważne, już dziś w portfolio zamówień Unihouse SA są kontrakty na ponad 250 mln zł.

W segmencie budownictwa kubaturowego sytuacja jest znacznie lepsza niż przed rokiem. Wynika to m.in. z uspokojenia sytuacji na rynku, wyhamowania cen materiałów i usług. Co ważne, podpisujemy kolejne kontrakty z nowymi inwestorami (np. Yareal Polska Sp. z o.o.), jak też z tymi, dla których już wcześniej pracowa-

waliśmy (m.in. Matexi czy YIT). W naszej ocenie stanowi to dowód uznania terminowości i rzetelności pracy, którą wykonujemy.

Planowo rozwija się nasza działalność eksportowa prowadzona na Ukrainie – w październiku podpisaliśmy duży kontrakt na realizację wielofunkcyjnego kompleksu handlowo-usługowego w Charkowie. W sumie u naszego wschodniego sąsiada prowadzimy prace na czterech inwestycjach. Na rynku białoruskim kontynuujemy budowę galerii handlowej w Grodnie i prowadzimy intensywne działania akwizycyjne.

Znacząco poprawiły się wyniki segmentu infrastrukturalnego. Ma to oczywiście związek z zakończeniem inwestycji, które realizowaliśmy według umów podpisanych przed drastycznymi wzrostami cen materiałów i usług. Co ważne – segment infrastrukturalny ma dobry portfel zamówień, już dziś na 2020 r. i lata kolejne wynosi ok. 300 mln zł. Chcę dodać, że aktywnie uczestniczymy w kolejnych przetargach na drogi krajowe i wojewódzkie, głównie na terenie Polski północno-wschodniej, gdyż jesteśmy gotowi na budowę obiektów infrastrukturalnych w pobliżu prowadzenia swojej działalności.

Zgodnie z planem Unidevelopment SA przekazuje mieszkania i lokale w prowadzonych inwestycjach w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Bielsku Podlaskim. Możemy spodziewać się, że działalność deweloperska w najbliższych kwartałach będzie poprawiała wynik Grupy Unibep. Pragnę dodać, że Unidevelopment SA przygotowuje się do realizacji kolejnych dużych osiedli mieszkaniowych – w Warszawie i Poznaniu. Będą one miały realny wpływ na wyniki Grupy Unibep w kolejnych latach.

Zmiany, które następują w firmie mają na celu poprawienie efektywności, przy bezwzględnej i terminowej realizacji wszystkich kontraktów, a także przy dbaniu o najwyższą jakość.

Jednocześnie chcę podkreślić, że monitorujemy każdy kontrakt, pamiętając o pilnowaniu stabilności finansowej przedsiębiorstwa.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za III kwartał 2019 r.

Jerzak Gociński

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. 2019	I-III kw. 2018	III kw. 2019	III kw. 2018	I-III kw. 2019	I-III kw. 2018	III kw. 2019	III kw. 2018
Przychody netto ze sprzedaży	1 197 404	1 226 785	472 791	412 467	277 910	288 418	108 695	96 337
EBITDA	37 803	41 437	19 195	9 868	8 774	9 742	4 430	2 305
EBIT	26 308	33 661	14 954	7 228	6 106	7 914	3 438	1 688
Zysk netto	20 360	26 927	13 306	2 433	4 725	6 331	2 433	568

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	254 395	224 873	58 166	52 296
Aktywa obrotowe	857 171	731 358	195 988	170 083
Aktywa/Pasywa	1 111 566	956 231	254 154	222 379
Kapitał własny	266 873	263 656	61 019	61 315
Kapitał obcy	844 693	692 575	193 134	161 064
Środki pieniężne na koniec okresu	93 113	56 182	21 290	13 066

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I-III kw. 2019	I-III kw. 2018	I-III kw. 2019	I-III kw. 2018
Przepływy z działalności operacyjnej	68 574	-149 268	15 916	-35 093
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-9 191	-18 274	-2 133	-4 296
Przepływy z działalności finansowej	-22 426	-421	-5 205	-99
Przepływy pieniężne netto ogółem	36 957	-167 963	8 577	-39 488

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3086 PLN dla okresu I-III kw. 2019 oraz 1 EUR = 4,2535 PLN dla okresu I-III kw. 2018.

Pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3497 PLN dla III kw. 2019 oraz 1 EUR = 4,2815 PLN dla III kw. 2018.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3736 PLN na dzień 30 września 2019r., 1 EUR = 4,3000 PLN na dzień 31 grudnia 2018r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I-III kw. 2019	I-III kw. 2018	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,20%	2,74%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,70%	2,19%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	7,68%	10,18%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,02%	2,57%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,76	0,73	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,35	1,29	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,15	0,08	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące



Warszawski Świt, Warszawa, Polska

3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2019

1) Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości do realizacji kolejnego etapu inwestycji położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 39/2018 z 29 czerwca 2018 roku w sprawie umowy nabycia udziału w nieruchomości położonej przy ul. Coopera w Warszawie związanej z realizacją I etapu inwestycji mieszkaniowej Zarząd Unibep SA informuje o zawarciu w dniu 3 lipca 2019 r. pomiędzy spółką pośrednio zależną od Emitenta tj., COOPERA IDEA Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a osobami fizycznymi, umowy nabycia niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Coopera w Warszawie o powierzchni ok. 1,0 ha (Nieruchomość).

Przedmiotowa Nieruchomość została nabyta w związku z zamiarem rozszerzenia Inwestycji o kolejny tj. IV etap w ramach, którego przewidziane jest zrealizowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Projekt deweloperski jest w przygotowaniu i będzie realizowany w kolejnych latach. (RB 38/2019)

2) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie

W dniu 4 lipca 2019 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Emitenta, Coopera Idea Sp. z o.o. S. k. z siedzibą w Warszawie, w której udziały ma Unidevelopment S.A. Realizacja Inwestycji ustalona na okres IIIQ 2019 - IIIQ 2020 roku. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 27,6 mln zł netto. (RB 39/2019)

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

W dniu 5 lipca 2019 r. Unibep SA podpisał aneks do umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś. Aneks zmniejsza zakres przedmiotu umowy i w konsekwencji wynagrodzenie Emitenta o kwotę ok. 2,88 mln euro netto, co stanowi równowartość ok. 12,2 mln zł netto.

Zamawiającym jest Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie. Zakończenie robót przewidziano na IQ



Osiedle Coopera, Warszawa, Polska



Ursa Home, Warszawa, Polska

2020 roku. (RB 40/2019)

4) Wykup obligacji serii D

W dniu 8 lipca 2019r. Unibep S.A. wykupił w terminie zapadalności wszystkie obligacje serii D w łącznej wysokości 28,5 mln zł. Tym samym w Spółce pozostały wyemitowane obligacje w wysokości 64 mln zł.

5) Spełnienie się warunku wejścia w życie umowy na realizację przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej

W dniu 12 lipca 2019 r. Unibep SA otrzymał od Ministerstwa Finansów RP zawiadomienie o akceptacji z tym samym dniem treści kontraktu budowlanego, którego przedmiotem jest rekonstrukcja przejścia granicznego „Szeginie” na granicy ukraińsko-polskiej, zawartego pomiędzy Spółką a Państwową Służbą Fiskalną Ukrainy, przy czym zgodnie z procedurą przewidzianą w Umowie, jej treść została uprzednio zaakceptowana przez Ministerstwo Finansów Ukrainy.

W oparciu o zaktualizowany harmonogram wykonania inwestycji, zakończenie realizacji prac objętych Umową zostało zaplanowane na IQ 2022 r. (RB 41/2019)

O zawarciu warunkowej umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2018 z dnia 23 marca 2018 r.

6) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie oraz aneks

do Umowy Inwestycyjnej

W dniu 16 lipca 2019 r. Unibep SA podpisał umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa przy ulicy Dyrekcyjnej, ul. Quo Vadis i 47KD-D w Warszawie w ramach projektu pn. URSA HOME. Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji wspólnie z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą. O zawarciu zmiany umowy inwestycyjnej dotyczącej realizacji wspólnych przedsięwzięć budowlanych Spółka informowała w raportach bieżących nr 55/2018 oraz 58/2018.

Zamawiającym jest URSA PARK Smart City Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Warszawie, w której komandytariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Unidevelopment SA. Realizacja Inwestycji I etapu ustalona na okres IIIQ 2019 - IVQ 2020 r. Realizacja Inwestycji II etapu zaplanowana na okres IIIQ 2019 - IQ 2021.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi ok. 41,3 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu określono na kwotę ok. 43,5 mln zł netto. (RB 42/2019)

7) Zawarcie umowy na realizację etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie

W dniu 30 lipca 2019 r. Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. SZWEDZKA C Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi, po wydaniu przez Zamawiającego zlecenia rozpoczęcia robót, w IVQ 2019 r. Zakończenie prac przewidziane jest na IIIQ 2021 r. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 70,0 mln zł netto. (RB 43/2019)

Do dnia publikacji raportu Zamawiający nie wydał zlecenia rozpoczęcia robót ze względu na brak pozwolenia na budowę.

8) Zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej w dzielnicy Włochy w Warszawie

W dniu 7 sierpnia 2019 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ulicy 1-go Sierpnia w Warszawie.

Zamawiającym jest SG Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OCHOTA”. Termin realizacji Inwestycji wynosi 19 miesięcy od dnia rozpoczęcia prac. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 22,5 mln zł netto. (RB 44/2019)

9) Zawarcie umowy na realizację dwóch budynków mieszkalnych w technologii modułowej w Jessheim w Norwegii

W dniu 9 września 2019 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację budynków mieszkalnych w technologii modułowej w Jessheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Bunde Bygg AS z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 79,3 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 34,6 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zaplanowano w IVQ 2019 r., produkcja od IIQ 2020 r., a zakończenie Inwestycji przewidziano na IQ 2021 r., przy czym uruchomienie produkcji uzależnione jest od uzyskania przez Zamawiającego odpowiedniego poziomu sprzedaży mieszkań. (RB 45/2019)

10) Aktualizacja informacji nt. zawarcia warunkowej umowy na realizację galerii handlowej w Konstancinie Jeziorna

W dniu 27 września 2019 r. Zarząd Unibep S.A. podpisał aneks do umowy z RDM Management Konstancin I sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie na realizację galerii handlowej w Konstancinie Jeziorna. Na mocy aneksu Strony zmodyfikowały treść warunku wejścia umowy w życie. Informacja o zawarciu umowy przedstawiona została w raporcie bieżącym nr 36/2019.

Zgodnie z treścią aneksu, umowa wchodzi w życie z dniem przekazania Emitentowi przez Zamawiającego oświadczenia banku finansującego Zamawiającego o spełnieniu warunków uruchomienia kredytu udzielanego na realizację Inwestycji wraz z dokumentem Term Sheet w zakresie przyznanego kredytu, co powinno nastąpić do dnia 30 marca 2020 r., przy czym Strony uzgodniły, że w przypadku, gdy spełnienie warunku nastąpi po dniu 31 grudnia 2019 r. warunki handlowe umowy, w tym w szczególności wynagrodzenie Emitenta, będą renegotjowane z uwzględnieniem aktualnej sytuacji rynkowej. Brak zawarcia umowy kredytowej przez Zamawiającego w terminie kolejnych 30



Vestbyen, Jessheim, Norwegia

dni po dniu spełnienia warunku uprawnia Emitenta do odstąpienia od umowy lub wstrzymania realizacji prac

do czasu podpisania umowy kredytu. (RB 46/2019)

3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności

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

- a) W dniu 26 września 2019r. Unibep SA oraz Santander Bank Polska SA podpisały aneks przedłużający umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej kwocie 40 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 21 września 2020 r.
- b) W dniu 26 września 2019 r. Budrex- Kobi Sp. z o.o. oraz Santander Bank Polska SA podpisały aneks

przedłużający umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 8,1 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2020 r.

- c) W dniu 27 września Unibep SA oraz PKO BP SA dokonały technicznego przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 75 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 listopada 2019r.

3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Puławskiej w Warszawie

W dniu 1 października 2019 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Puławskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Matexi Polska I sp. z o.o. Puławska Investment sp. k. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 42,0 mln zł netto. Realizacja Inwestycji ustalona na okres IVQ 2019 r. - IIIQ 2021 r. (RB 47/2019)

2) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nałęczowskiej w Warszawie

W dniu 7 października 2019 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nałęczowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest YIT Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Łączne wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji (etapy I i II) wynosi 98,8 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 25 miesięcy od rozpoczęcia robót. (RB 48/2019)

W dniu 12 listopada 2019 r. Zarząd Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego pisemne polecenie rozpoczęcia robót, wobec czego z tym samym dniem Umowa weszła w życie w odniesieniu do realizacji II etapu Inwestycji. (RB 52/2019)

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

W dniu 25 października 2019 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Mińskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Yawa Sp. z o.o. 4 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, spółka należąca do Yareal Polska Sp. z o.o. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 36,5 mln zł netto. Realizacja Inwestycji ustalona na okres IVQ 2019 r. - IIQ 2021 r. (RB 49/2019)

4) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji budowlanej w Charkowie na Ukrainie

W dniu 30 października 2019 r. Unibep SA zawarł warunkową umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji polegającej na realizacji w systemie "pod klucz" wielofunkcyjnego kompleksu handlowo - usługowego w Charkowie na Ukrainie.

Zamawiającym jest ukraińska spółka Nikolsky SEC LLC z siedzibą w Charkowie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji robót, które wymaga uprzedniego przyjęcia placu budowy, zapłaty przez Zamawiającego części zaliczki oraz przekazania Spółce kompletnego dokumentacji projektowej i wykonawczej niezbędnej do rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 44,8 mln euro netto, co stanowi równoważność ok. 191,0 mln zł netto. Warunkiem wejścia umowy w życie jest wejście w życie umowy kredytowej zawartej pomiędzy Zamawiającym a Bankiem i uzyskanie przez Emitenta pisemnego potwierdzenia Banku. (RB 50/2019)

5) Przeniesienie własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Oddziału Unihouse Unibep S.A. do spółki zależnej

W związku z procesem wydzielania i usamodzielniania biznesu budownictwa modułowego, Unibep SA zawarł w dniu 31 października 2019 r. ze spółką zależną Unihouse SA umowę przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki w postaci Unihouse Oddział Unibep SA w Bielsku Podlaskim o łącznej wartości 38,7 mln zł na Spółkę Zależną. (RB 51/2019)

4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2019 (W TYS. PLN)

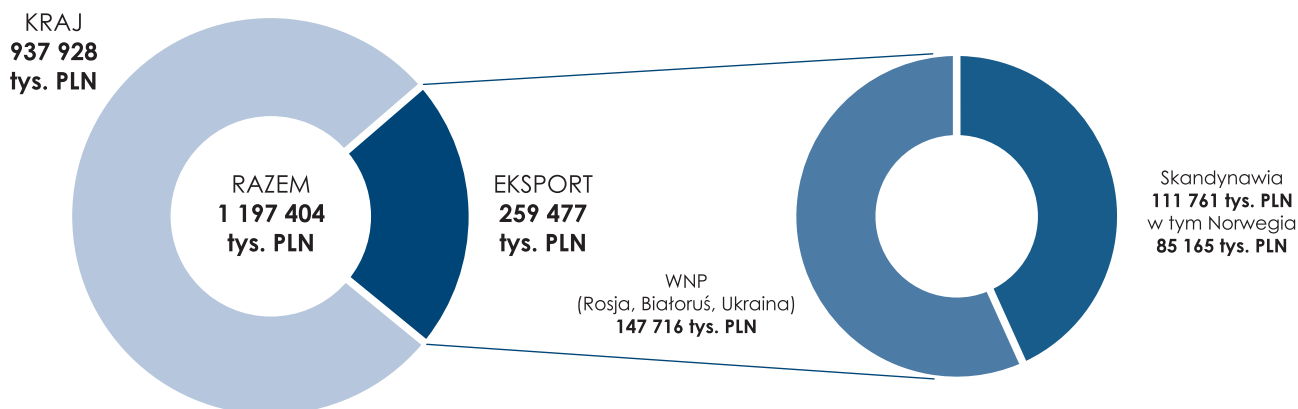
WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	793 868	239 549	123 646	136 140	-95 798	1 197 404
sprzedaż zewnętrzna	702 910	239 504	123 646	131 344		1 197 404
sprzedaż na rzecz innych segmentów	90 958	45	0	4 796	-95 798	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	755 099	219 829	97 019	131 768	-92 188	1 111 526
Zysk brutto ze sprzedaży	38 769	19 720	26 628	4 372	-3 610	85 878
% zysku brutto ze sprzedaży	4,88%	8,23%	21,54%	3,21%	3,77%	7,17%
Koszty sprzedaży						5 688
Koszty zarządu						36 109
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-17 773
Zysk z działalności operacyjnej						26 308
Przychody finansowe						3 951
w tym: przychody odsetkowe	42	33	841	173		1 090
instrumenty pochodne	46			81		127
Koszty finansowe						9 233
w tym: koszty odsetkowe	3 802	671	300	745		5 518
instrumenty pochodne	41			74		115
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						8 035
Zysk przed opodatkowaniem						29 061
Podatek dochodowy						8 701
Zysk netto						20 360

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

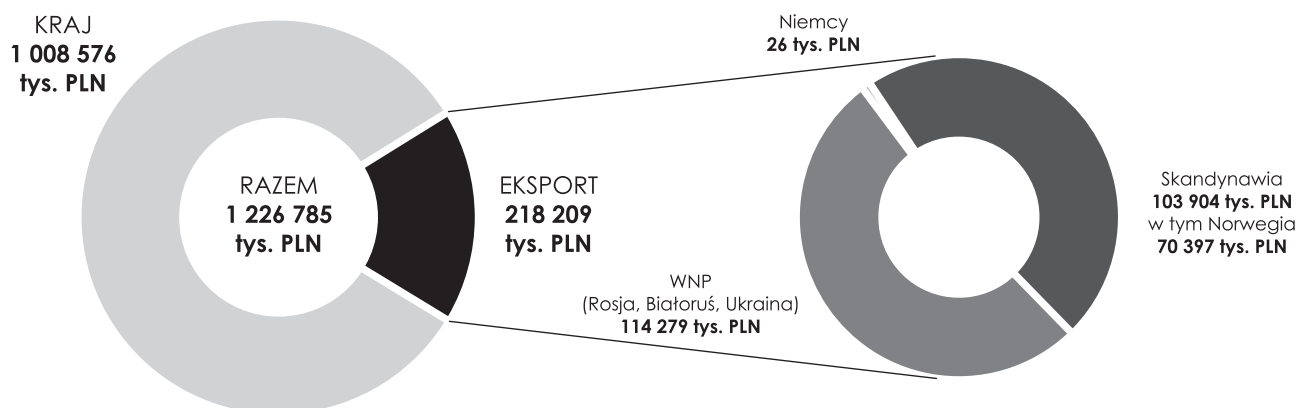
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	780 826	235 107	130 802	109 193	-29 143	1 226 785
sprzedaż 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

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2019 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2018 r.)



Aktywa trwałe w tys. PLN

	stan na dzień 30.09.2019	stan na dzień 31.12.2018
KRAJ	95 917	72 118
EKSPORT, w tym:	45 371	48 891
Skandynawia, w tym:	45 037	48 607
Norwegia	45 037	48 607
WNP (Rosja, Białoruś, Ukraina)	334	284
Niemcy	0	0
RAZEM	141 288	121 009

4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki finansowe za trzy kwartały roku 2019, jak i za sam trzeci kwartał, są zgodne z przewidywaniami Zarządu.

Względem trzech kwartałów roku 2018 sprzedaż w Grupie jest na poziomie zbliżonym (niższa o ok. 2,4%). Zysk netto z kolei jest niższy o ok. 24%. Niższe są

wskaźniki rentowności, ale lepsze wskaźniki płynności.

Wysokie wyniki w analogicznym okresie roku 2018 stanowią wysoką bazę porównawczą. Wyniki szczególnie pierwszego półrocza 2018 roku w znacznej mierze wygenerowane zostały przez działalność deweloperską (Unidevelopment). W 2019 roku większy wpływ Unidevelopment na wyniki finansowe oczekiwany jest w drugiej połowie roku.

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Po trzech kwartałach 2019 r., ponownie jak po półroczu, rentowność segmentu jest wyższa niż przed rokiem. Głównie za sprawą kontraktów realizowanych na krajowym rynku budowlanym.

Utrzymuje się sytuacja, w której mniejszy wpływ na wyniki niż przed rokiem miała zmiana cen materiałów i usług, jaka dotknęła całą branżę budowlaną w okresie 2017-2018 i w odniesieniu do Spółki przejawiała się realizacją niskorentownych lub nierentownych projektów. Ich znaczenie jest mocno ograniczone niż przed rokiem.

Działania akwizycyjne ukierunkowane są na budowę portfela na rok 2020. Od początku roku portfel realizowanych kontraktów powiększył się o ok. 710 mln zł. Kontrakty, które są podpisywane, uwzględniają ryzyka związane z sytuacją na rynku, zmiennością cen usług i materiałów oraz dostępnością podwykonawców. Duży nacisk położony został na pozyskiwanie kontraktów z budownictwa poza mieszkaniowego, także z obszaru zamówień publicznych.

Wpływ na dobre wyniki segmentu ma także eksport usług budownictwa. Na Białorusi realizowany jest aktualnie jeden kontrakt - Galeria w Grodnie Rozwija się rynek ukraiński. Trwają prace przy realizacji dużej galerii handlowej w Kijowie. Trwają działania związane z uruchomieniem realizacji dwóch kolejnych, wcześniej zawartych kontraktów na Ukrainie.

Sukcesem akwizycyjnym było zawarcie w ostatnim okresie warunkowej umowy na realizację inwestycji w Charkowie na Ukrainie. Intensywne prace w tym temacie wiążą się również z rynkiem białoruskim. Działania te zapewnić mogą bezpieczny portfel na rok 2020.

INFRASTRUKTURA

Kolejny kwartał, w którym wyniki od początku roku 2019 są znacznie lepsze niż w analogicznym okresie roku 2018. Przy nieznacznym wzroście sprzedaży istotnie na plus zmienił się zysk brutto ze sprzedaży.

Podobnie jak w poprzednich okresach, dalej odczuwalny jest brak podwykonawców, wzrost kosztów ich usług oraz kruszyw do produkcji MMA (mieszanek mineralno-asfaltowych) związanych z dużym zapotrzebowaniem na rynku Polski północno-wschodniej. Pozycja przetargowa pracowników, jak i podwykonawców niezmiennie jest bardzo widoczna i odczuwalna.

Podobnie, jak w poprzednim kwartale, znacznie lepiej niż przed rokiem wygląda sytuacja na realizowanych projektach. Siłą napędową jest realizacja dwóch kontraktów w mieście Białystok (na trasie w kierunku Warszawy). Rozwijane są prace na czterech odcinkach drogi krajowej nr 66. Brak jest presji pozyskiwania nowych kontraktów za wszelką cenę. Dominuje myślenie budowy bezpiecznego portfela zamówień na rok

2020 i lata kolejne. Istotnym może okazać się kontrakt na realizację drogi S61.

BIZNES DEWELOPERSKI

Zupełnie inaczej niż przed rokiem rozkłada się sprzedaż i wyniki wykazane przez segment działalności deweloperskiej. W roku 2019 większe znaczenie biznesu w wynikach Grupy spodziewane jest w drugim półroczu. Widoczne jest to już w wynikach za trzeci kwartał 2019. W roku 2018 bardzo dobra sprzedaż i wyniki zaprezentowane zostały w pierwszym półroczu.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W IIIQ 2019

	Sprzedaż deweloperska	Przekazania klientom
Rynek warszawski	254	308
Rynek poznański	47	5
Pozostałe	8	9
RAZEM	309	322
w tym JV	104	114

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W IIIQ 2019

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Marywilska Osiedle Kameralne	333	-
Rynek warszawski	333	-
OGÓŁEM	333	-

PROJEKTY W REALIZACJI W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2019 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 1	100	-
URSUS Etap V (JV)	153	8
URSUS Etap VI (JV)	188	10
Rynek warszawski	441	18
Nowych Kosmonautów Etap I	102	-
Nowych Kosmonautów Etap II	112	-
Nowych Kosmonautów Etap III	130	3
Rynek poznański	344	3
Osiedle Idea Alfa (EIF1)	51	-
Pozostałe rynki	51	-
OGÓŁEM	836	21

W ramach Grupy podejmowane są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Na rynku warszawskim w dzielnicy Ursus spółka, w której Unidevelopment SA posiada 50% udziałów realizuje taki projekt. Po trzech kwartałach 2019 wyniki uzyskane z tej działalności są na poziomie dobrym.

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 30.09.2019 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 2 ¹⁾	127	-	4Q 2019
Osiedle Coopera Etap 3 ¹⁾	178	-	3Q 2020
Osiedle Coopera Etap 4	82	3	4Q 2023
URSUS Etap VII (JV) ²⁾	206	3	3Q 2020
URSUS Etap VIII (JV) ²⁾	195	10	2Q 2021
Sokratosa	124	5	2Q 2021
Rynek warszawski	912	21	
Osiedle Idea Gemini (E1F2)	92	-	zawieszony
Osiedle Idea Omega (E2)	130	-	2Q 2020
Osiedle Idea Ogrody (MDM12)	48	-	2Q 2020
Rynek radomski	270	-	
Wiepofama Etap 1 (JV) ²⁾	251	11	1Q 2020
Wiepofama Etap 2 (JV) ²⁾	270	5	1Q 2021
Wiepofama Etap 3-8 (JV) ²⁾	1 634	38	3Q 2022 ³⁾
Bukowska ¹⁾	170	5	2Q 2020
Rynek Poznański	2 325	59	
OGÓŁEM	3 507	80	

1) umowy przedwstępne zakupu nieruchomości

2) wspólne przedsięwzięcia

3) termin rozpoczęcia budowy 3 etapu

Dbając o atrakcyjność oferty, Grupa w dalszym ciągu zamierza rozwijać swój bank ziemi koncentrując na rynkach, gdzie pozycja i marka została ugruntowana, tj. rynkach warszawskim i poznańskim. Realizacja planów rozwojowych skonfrontowana musi być z ryzykami, jakie dotyczą branżę deweloperską. W swoich projektach pod uwagę i analizę brane będą takie czynniki jak np. rosnące koszty wykonawstwa, rosnące ceny gruntów, zmiany regulacyjne, ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Segment budownictwa modułowego drugi kwartał z rzędu przedstawia dodatni zysk brutto ze sprzedaży i po trzech kwartałach 2019 wykazuje dodatnią rentowność na tym szczeblu analizy.

Aktywność biznesu i jego skuteczność poprawiła się względem poprzednich kwartałów. Kontynuowane są procesy nastawione na poprawę efektywności i lepsze wykorzystanie posiadanych i potencjalnych mocy wytwórczych. Działania te obejmują także perspektywę kolejnych kwartałów.

W IIIQ 2019 r. kontynuowane były prace nad usamodzielnieniem Unihouse SA. Ich zakończenie nastąpiło po okresie sprawozdawczym. Emitent w raporcie bieżącym nr 51/2019 poinformował o przeniesieniu wła-

śności zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Oddziału Unihouse Unibep SA do spółki zależnej. Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które miało miejsce 28 lutego 2019 r. właściciele podjęli decyzję, by Oddział Unihouse został samodzielną spółką. Opracowania strategiczne w tym temacie, szanse i perspektywy rozwoju, Zarząd Unibep SA przedstawiał wcześniej i konsultował z Radą Nadzorczą spółki. Harmonogram prac zakładał zakończenie procesu usamodzielnienia Unihouse SA od 1 listopada 2019. Zespół specjalistów pracował nad tym, aby doprowadzić do usamodzielnienia oddziału w każdym aspekcie: prawnym, organizacyjnym, gospodarczym, finansowym. Z dniem 4 listopada spółką Unihouse SA kieruje 4-osobowy Zarząd. Wyodrębnienie Unihouse jako spółki daje możliwość szybszego rozwoju i specjalizacji, a jednocześnie nie zamyka drogi do synergii między naszymi spółkami i pozostałymi oddziałami.

W IIIQ 2019 r. realizowana była ważna dla perspektyw rynku polskiego inwestycja pod nazwą Park of Poland. Aktualnie prace są tam zakończone, trwają prace odbiorowe i rozliczenia z zamawiającym.

Udało się także pozyskać dwa zlecenia na wybudowanie placówek opiekuńczo-wychowawczych w Gdańsku.

Unihouse przygotowuje także ofertę pod program budowy przedszkoli i żłobków w ramach projektu Maluch+.

W fazie przygotowań do produkcji znajduje się kontrakt HeimndalsPorten zawarty na rynku norweskim. Projekt zakłada realizację 8-kondygnacyjnego budynku. Pierwszego w historii w realizowanej od początku istnienia oddziału technologii. Produkcja modułów pod inwestycję rozpocząć się ma jeszcze w roku 2019. Ich montaż na placu budowy zaplanowano na IIQ 2020 r.

W końcowej fazie przebiega umaszynowanie nowej hali. Poprawić ma to wielkość i wydajność produkcji. Dostosowanie ciągów produkcyjnych do potrzeb i możliwości przełożyć się powinno na poprawę wskaźników w roku 2020.

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na efektywność biznesu jest kurs waluty norweskiej, który w ostatnich kwartałach utrzymuje się na bardzo niskim poziomie. Sytuacja taka nie sprzyja poprawie efektywności, jak też zmniejsza atrakcyjność cenową ofert.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Unibep SA rozwija kompetencje w obszarze partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Segment ten uznany został jako ważny element funkcjonowania spółki w perspektywie kilku najbliższych lat.

Możliwość wykorzystania elementów synergii i kompetencji poszczególnych biznesów w ostatnim czasie jest jednym z komponentów podejmowania decyzji o kierunkach rozwoju. Jednym z takich kierunków, któ-

re mogą być rozważane w przyszłości jest np. analiza budowy sieci hoteli modułowych.

Podejmowane są wspólne działania związane z wdrożeniem w firmie technologii BIM – Grupa buduje kompetencje w tym obszarze.

Bezpieczeństwo finansowe jest priorytetem przy realizacji procesów wsparcia zarówno przez pionary realizacyjne, jak i back office. W ramach organizacji podejmowane są takie działania, jak nadzór nad efektywnością i płynnością, zaangażowanie w ścisłą odpowiedzialność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych z jednoczesną zdolnością do regulowania zobowiązań.

Kluczowe przy ocenie efektywności organizacji są koszty jej zarządzania. Ich monitoring przebiega w sposób ciągły.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- 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,
- zmiany cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,

- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach - szwedzkim, polskim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- 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,
- zauważalnie większa niż w kwartałach poprzednich dostępność usług podwykonawców,
- pozytywne tendencje w Norwegii (szacunek wzrostu PKB o 2,0% w roku 2019 i o 1,9% w roku 2020; spodziewany wzrost konsumpcji prywatnej o 1,6% w roku 2019 oraz o 1,9% w roku 2020; prognozowany spadek bezrobocia z 3,8% w roku 2018 do 3,5% w roku 2020),
- perspektywy lekkiego spowolnienia na rynku szwedzkim (prognoza spowolnienia wzrostu PKB z 2,4% w roku 2018 do 1,7% w roku 2019 oraz ok. 1,5% w roku 2020 w związku ze spadkiem popytu wewnętrznego oraz „ochłodzeniem” na rynku pracy; projekcja inflacji na poziomie 1,7% w roku 2019 oraz 1,6% w roku 2020 wobec 2,0% w roku 2018),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o ok. 4,4% w roku 2019 i o 3,6% w roku 2020; prognoza stopy bezrobocia poniżej 4% w latach 2019-2020; prognoza inflacji na poziomie 2,1% w roku 2019 oraz 2,7% w roku 2020).

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

ROCZNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE (PROGNOZY KOMISJI EUROPEJSKIEJ)

	2017									
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	99-14	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GDP		1989.3	100.0	3.7	3.8	3.1	4.8	5.1	4.2	3.6
Private Consumption		1160.2	58.3	3.2	3.0	3.9	4.9	4.4	4.5	4.2
Public Consumption		351.7	17.7	3.2	2.3	1.9	3.5	4.7	4.3	3.3
Exports (goods and services)		1081.0	54.3	7.5	7.7	8.8	9.5	6.3	5.2	4.7
Imports (goods and services)		997.8	50.2	6.0	6.6	7.6	10.0	7.1	5.7	5.3
Unemployment rate (a)				13.3	7.5	6.2	4.9	3.9	3.8	3.5
General government gross debt (c)				46.7	51.3	54.2	50.6	48.9	48.2	47.4

Źródło: www.ec.europa.eu

Czynniki wewnętrzne:

- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
- trudna sytuacja na rynku obligacji skutkująca wyższymi kosztami emisji długu na tym rynku,
- dobra wielkość portfela zleceń we wszystkich biznesach Grupy,
- 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,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budow-

- nictwa modułowego - działania związane ze zwiększeniem aktywności na rynku polskim,
- bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich,
- rozwój systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics AX 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy jak Microsoft Dynamics CRM, AX People, IBM Cognos,
- działania związane z wdrożeniem technologii BIM,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Jakości i Technologii Realizacji, 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 osprzętowanie jej dające możliwości zwiększenia mocy produkcyjnych oraz poprawę efektywności produkcji i podniesienie 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 utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.
- Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym, celnym i administracyjnym oraz związane z interpretacją przepisów podatkowych.
- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko konkurencji.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko niewykorzystania pełnych mocy produkcyjnych fabryki domów modułowych w Bielsku Podlaskim.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z pogorszeniem relacji z Zamawiającym w wyniku negatywnych naleciałości związanych z realizacją wcześniejszych kontraktów.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy Unibep.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej Unibep. Opis poszczególnych czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w *Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2018 roku*.

SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2019 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i realizowaną sprzedaż.

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

Grupa Unibep nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2019.

5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

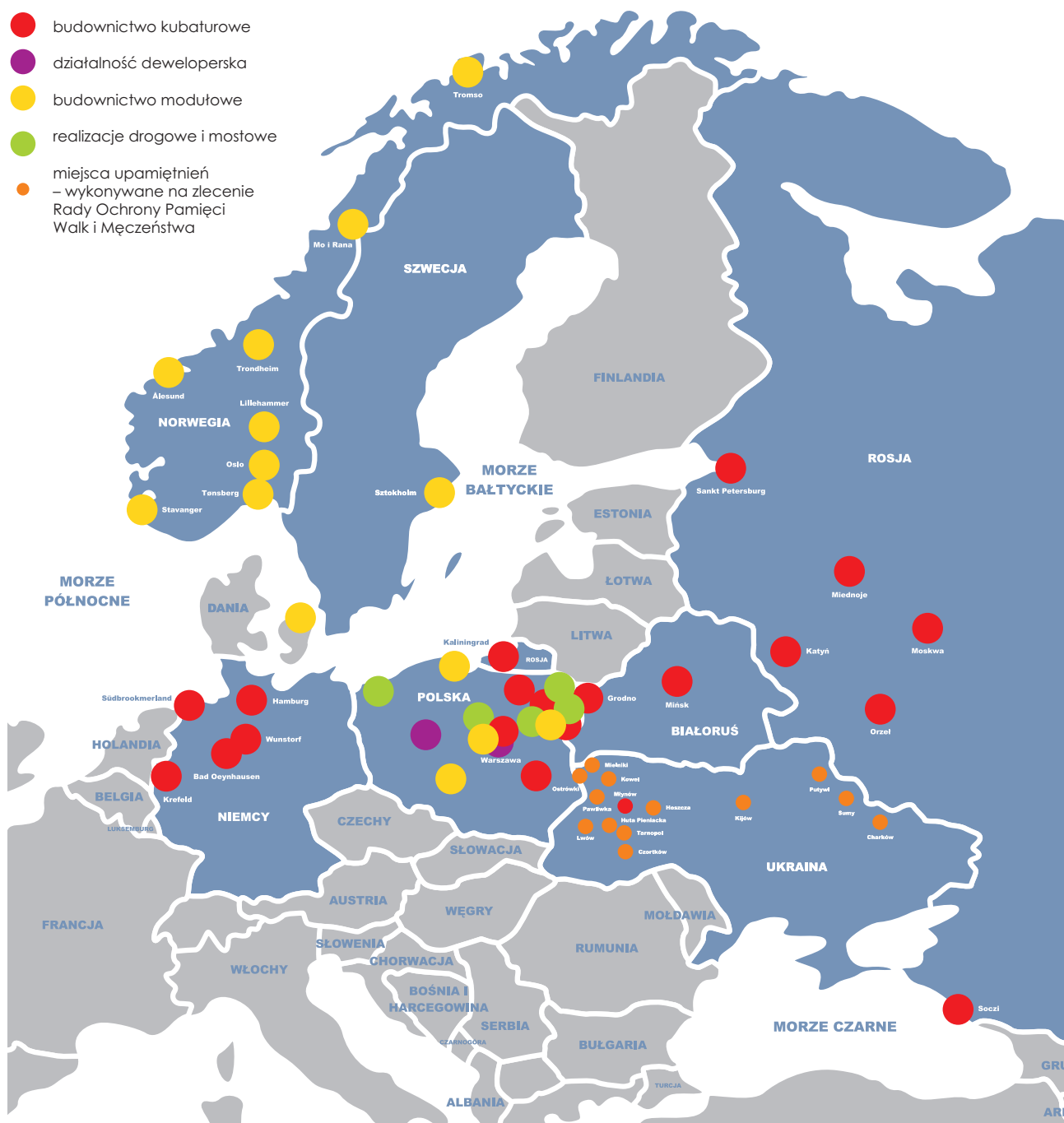
Na dzień 30 września 2019r. Grupa Unibep składa się z Jednostki Dominującej oraz 6 spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. OOO StrojIMP, UNEX Constructions Sp. z o.o., Budrex-Kobi Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA i Unihouse SA. Spółką wspólnie kontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo

w skład Grupy Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA oraz Seljedalen AS. Unibep SA posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Białymstoku.

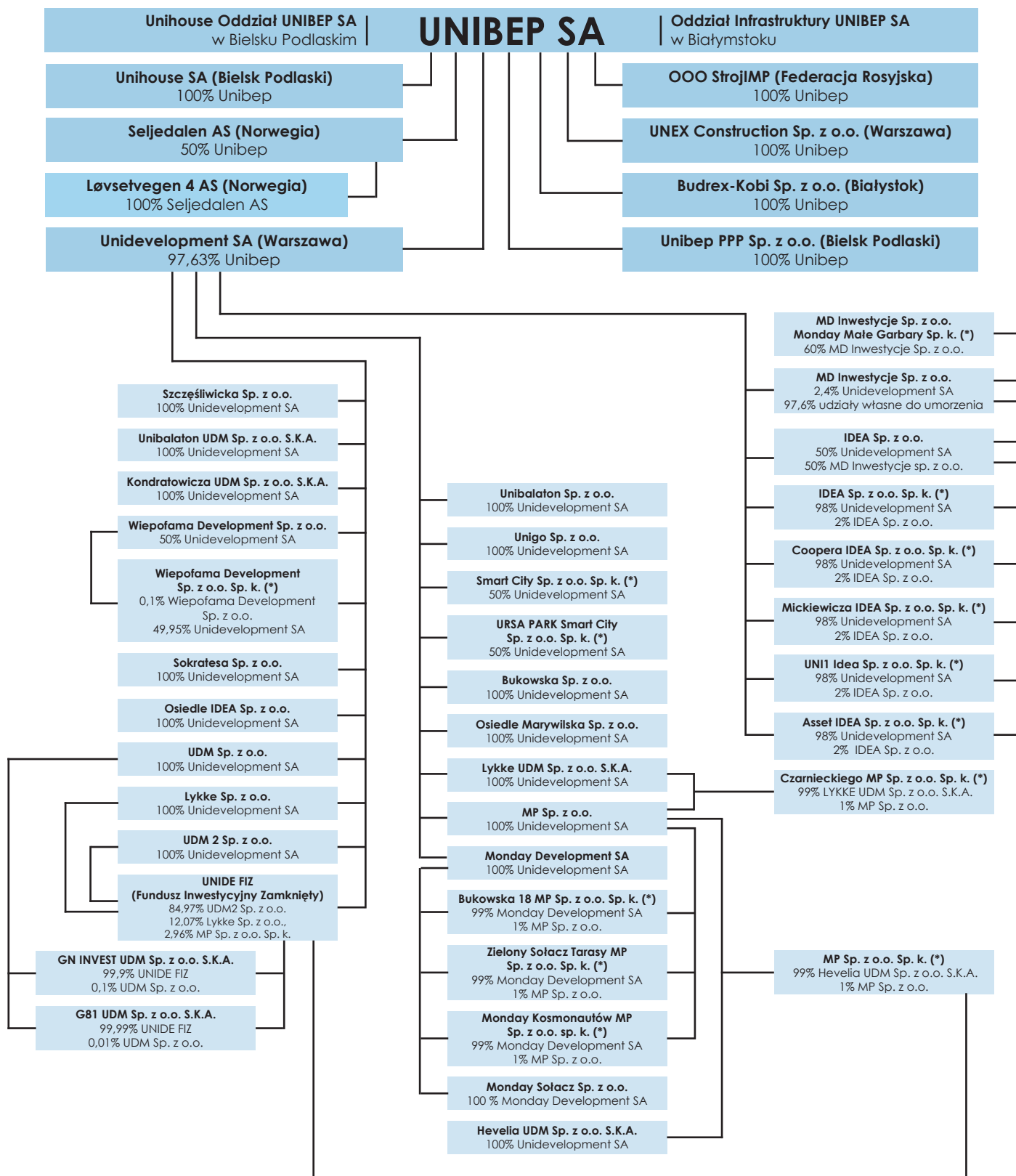
OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

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 30.09.2019 R.)



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

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

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	60 555 486,00****)	97,63%	97,63%
OOO SirojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	jednostka zależna	metoda pełna	01.03.2008	1 724,20	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Białystok	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Białystok	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100 000,00	100%	100%
Sejdedien AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnie kontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnie kontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	6 493 178,84	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	10 000,00	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	4 434 100,00	97,63%***)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	25 000,00	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	2 340 000,00	97,63%***)	97,63%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	15 000,00	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	06.06.2012	53 583 300,00	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	28.06.2012	14 398 210,00	97,63%	97,63%
Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	31.08.2012	6 610 811,90	97,63%***)	97,63%

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	82 419 793,08	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.05.2010	6 212 787,21	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.06.2011	12 067 364,88	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.08.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	6 660 810,00	97,63%	97,63%
Kontratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	50 000,00	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	4 484 000,00	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	50 000,00	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	2 229 790,65	97,63%	97,63%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Sokratosa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osiedle Marywiłska Sp zo.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Monday Sołtacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	27.10.2016	240 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%***)	97,63%
Zielony Sołtacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%***)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63%***)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka sformalizowana pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	29 000 000,00	48,82%***)	0%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka sformalizowana pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%***)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka sformalizowana pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%***)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
UNI1 Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	10 000,00	97,63%***)	97,63%***)
MD Inwestycje Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	5 000,00	97,63%***)	97,63%***)
MD Inwestycje Sp. z o.o. Monday Mate Gabaryty Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100	58,58%***)	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 następuje w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w drugim etapie pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%
 ***** kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych
 ***** MD Inwestycje posiada udziały własne do umorzenia (97,6%) z przeznaczeniem do umorzenia. Po zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego przez KRS Unidevelopment SA będzie jednym udziałowcem, w związku z tym przyjęto, iż udziały tej spółki przypadające Unidevelopment wynoszą 100%

5.1 Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy Unibep, jakie miały miejsce w okresie IIIQ 2019r.:

- W dniu 1 lipca 2019 została zarejestrowana w KRS nowa spółka tj. Unihouse SA. 100% akcji jest w posiadaniu Unibep SA. Spółka Unihouse SA powołana jest do kontynuacji działalności po Unihouse Oddział Unibep SA, co zostało opisane w raporcie bieżącym nr 51/2019.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

W dniu 11 października 2019 roku Unibep SA zbyła 100% udziałów w spółce OOO StrojImp z siedzibą w Kaliningradzie (Federacja Rosyjska).

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.4 i 1.1.5 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2019 do 30.09.2019.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2019 do 30-09-2019 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy Unibep.

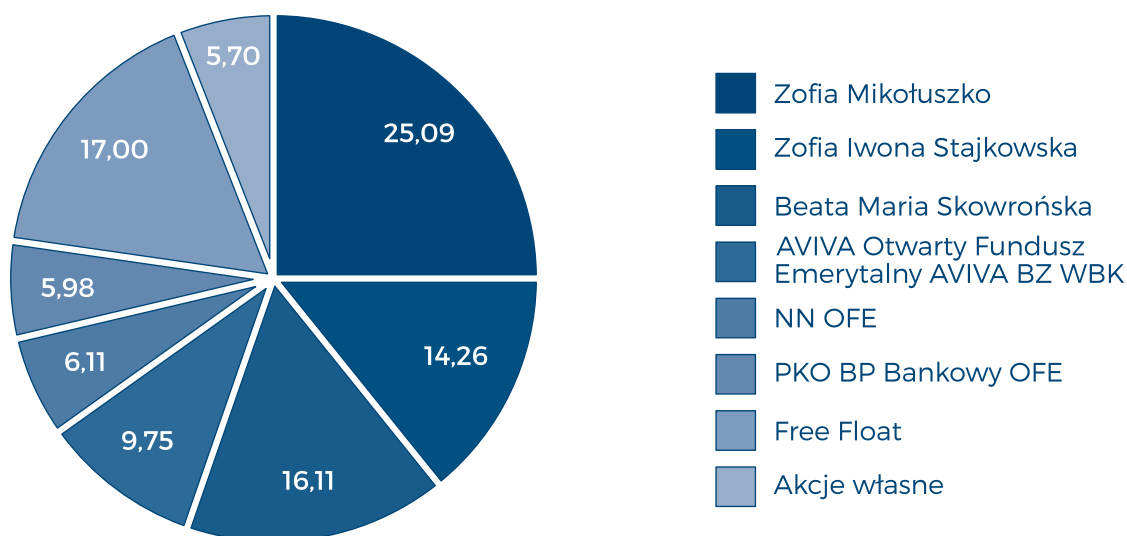


Flisac - Apartamenty Powiśle, Warszawa, Polska

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

6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

STAN NA 30 WRZEŚNIA 2019 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU



L.p. Imię i nazwisko

- 1 Zofia Mikołuszko
- 2 Zofia Iwona Stajkowska
- 3 Beata Maria Skowrońska
- 4 AVIVA OFE AVIVA BZ WBK
- 5 NN OFE SA
- 6 PKO BP Bankowy OFE
- 7 Free float
- 8 Akcje własne *

RAZEM

Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
8 800 000	880 000,00	25,09%
5 000 000	500 000,00	14,26%
5 650 000	565 000,00	16,11%
3 418 920	341 892,00	9,75%
2 142 359	214 235,90	6,11%
2 098 756	209 875,60	5,98%
5 960 599	596 059,90	17,00%
2 000 000	200 000,00	5,70%
35 070 634	3 507 063,40	100,00%

* 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017. Kolejny 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

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.

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

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. STAN NA 30 WRZEŚNIA 2019 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI 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 Gołąbiewski	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
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 Bętdowski	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 8 lipca 2019 r. Unibep S.A. wykupił wszystkie obligacje serii D w łącznej wysokości 28,5 mln zł (po tej operacji w spółce pozostały wyemitowane obligacje na wartość 64 mln zł).

Wykup obligacji nastąpił ze środków pozyskanych w wyniku emisji obligacji Serii F w dniu 15 lutego 2019 r. Obligacje serii F z dniem 9 sierpnia 2019 r. notowane są w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 12 czerwca 2019 r. WZA Unibep S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2018 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2018 r. wyniosła 0,22 zł na akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki).

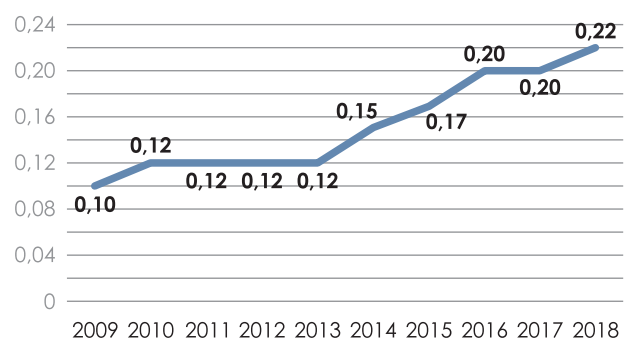
Zgodnie z uchwałą WZA Unibep S.A. dzień dywidendy (D) określono na 25 czerwca 2019 r., a dzień wypłaty dywidendy (W) na 9 lipca 2019 r.

Łącznie dywidenda za 2018 rok wyniosła 7 275 539,48 zł.

Z wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2018 wyłączone zostały akcje własne posiadane przez Spółkę, nabyte zgodnie z upoważnieniem Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2016 roku (Uchwała nr 19/2016) oraz zgodnie z upoważnieniem Walnego Zgromadzenia z dnia 13 czerwca 2017 roku (Uchwała nr 32/2017,

zmieniona Uchwałą nr 4/2019 z dnia 28 lutego 2019 roku). Na dzień 12 czerwca 2019 r. Spółka posiadała 2 mln akcji własnych. Tym samym wypłatą dywidendy zostały objęte 33.070.634 akcje Spółki (RB 33/2019 z dn. 12 czerwca 2019 r.)

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

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 53.406 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 52.532 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 17.698 tys. zł (w Grupie i w Jednostce Dominującej).

Spółka identyfikuje szereg postępowań we wszystkich obszarach swojej działalności. Postępowaniem o największej wartości jest opisane poniżej postępowanie pomiędzy Unibep SA a Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Inwestor).

Sprawa pozwu Konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o. o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczącego kontraktu Dąbrowa Białostocka – Sokółka o zapłatę łącznej kwoty 36.336 tys. zł (t. 31.529. tys. zł wg stanu na dzień 30.09.2019 r. powiększone o kwotę ok. 4,8 mln zł w związku z dokonaniem po dniu bilansowym rozszerzeniem powództwa o należności poniesione z tytułu zakupu i transportu materiałów budowlanych).

Na drugiej rozprawie, która odbyła się w dn. 25-27.09.2019 r. Sąd przesłuchał kolejnych świadków (dot. robót dodatkowych). Sprawę odroczone na 3 miesiące, w ciągu których strony mają zaproponować, jak w dalszym przebiegu procesu będą prezentować swoich świadków zeznających na temat zasadności

odstąpienia. Po kolejnych rozprawach sporządzona będzie opinia instytutu.

W nawiązaniu do wcześniej podawanych informacji (m.in. w raporcie za III kwartał 2018 roku) dotyczących złożenia przez PZDW wniosku o wypłatę kwoty 8,3 mln zł z gwarancji należytego wykonania na powyższym kontrakcie jak również zabezpieczeniem udzielonym na rzecz Konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o. o. wstrzymującym wypłatę, w listopadzie 2019 r. Sąd oddalił powództwo Unibep SA i Most sp. z o. o. przeciwko PZDW i PZU SA (jako wystawcę gwarancji) o ustalenie, że PZDW nie przysługuje wymagalne roszczenie o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone zabezpieczenie. Sąd uznał, że toczy się drugie postępowanie tj. postępowanie o zapłatę o którym mowa powyżej, które swoim zakresem obejmuje m.in. roszczenie o zapłatę kar umownych, wobec czego podjął decyzję bez przeprowadzenia postępowania dowodowego i oceny zasadności roszczenia PZDW. Intencją Spółki jest złożenie apelacji od w/w wyroku.

Szersza informacja o istotnych sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.7 Należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2019 do 30-09-2019.

7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

Z istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróżnić należy dotyczące realizacji umów budowlanych, opisane w punkcie 3.1. Zdarzenia w okresie III kwartału 2019:

- Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Coopera w Warszawie zawarta ze spółką pośrednio zależną Coopera Idea Sp. z o.o. (RB 39/2019)

- Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie. Zamawiającym jest URSA PARK Smart City Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Warszawie, w której komandytariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Unidevelopment S.A. (RB 42/2019)

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 2.5 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2019 do 30-09-2019.

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 byłaby znacząca. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.6 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2019 do 30-09-2019.

7.4 Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2019 do 30-09-2019 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.

Nowa warszawska siedziba Unidevelopment SA oraz przedstawicielstwa Unibep SA. Od 1 lipca 2019 r. Unidevelopment SA oraz warszawskie przedstawicielstwo Unibep SA pracuje w nowej siedzibie, przy ul. Kondratowicza 37 w Warszawie. Jest to budynek mieszkaniowo-biurowy, wybudowany przez Unibep SA. Na parterze swoją siedzibę ma Unidevelopment SA, na I piętrze – Unibep SA. Nowe biura mają łącznie ok. 1900 metrów kw. powierzchni. W funkcjonalnych przestrzeniach pracuje tam ok. 70 osób.

6. miejsce wśród największych firm budowlanych. Grupa Unibep znalazła się na 6. miejscu zestawienia raportu Deloitte pt. „Polskie spółki budowlane 2019 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży”. Jest to awans w porównaniu do roku ubiegłego o dwa miejsca.

Ambasador gospodarki. Unibep SA została laureatem konkursu Ambasador Polskiej Gospodarki. Konkurs organizowany jest przez Business Centre Club.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W III kwartale 2019 r. spółki z Grupy Unibep nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość byłaby znacząca.

Nowy szerszy skład Zarządu Unihouse SA. Sławomir Kiszycki - jako Prezes Zarządu, Przemysław Pruszyński – jako Wiceprezes Zarządu, a Roman Jakubowski i Marcin Gołębiowski – jako Członkowie Zarządu Unihouse SA, w którym jedynym właścicielem spółki jest Unibep SA. Nowy Zarząd decyzją właściciela powołany został z dniem 4 listopada 2019.

Cel: wzrost internacjonalizacji. Unibep SA uczestniczy w projekcie realizowanym przez Polskie Stowarzyszenie Doradcze i Konsultingowe pn.: SHOW YOURSELF – polskie produkty budowlane na arenie międzynarodowej. Jego głównym celem jest wzrost internacjonalizacji 40 przedsiębiorstw działających w ramach Krajowego Klastra Kluczowego.

Roszczenia sporne pomiędzy Polaqua Sp. z o.o. a Budrex-Kobi Sp. z o.o. W nawiązaniu do informacji prezentowanej w Sprawozdaniu Zarządu UNIBEP SA z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2019, Spółka informuje, że w listopadzie 2019 roku Budrex-Kobi Sp. z o.o. złożyła pozew o zapłatę w w/w sprawie, gdzie wartość przedmiotu sporu wynosi 2,6 mln zł. W pozwie spółka dochodzi od pozwanego Polaqua sp. z o.o. roszczenia w związku z realizacją przez pozwanego gwarancji ubezpieczeniowej, uznając jednocześnie, że naliczenie kary umownej nie miało podstaw.

8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

AKTYWA

Aktywa trwale długoterminowe

Środki trwałe	116 689	93 915
Wartości niematerialne	24 599	27 094
Inwestycje w innych podmiotach	0	258
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności	31 872	8 839
Kaucje z tytułu umów z klientami	44 020	46 765
Pożyczki udzielone	-	6 458
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	-	1 688
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 500	2 510
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 714	37 346

Aktywa trwale (długoterminowe) razem

254 395 **224 873**

Aktywa obrotowe krótkoterminowe

Zapasy	270 168	225 183
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	288 926	252 493
Kaucje z tytułu umów z klientami	30 779	42 120
Aktywa kontraktowe	125 014	104 818
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	155	16 005
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	26	2 089
Pożyczki udzielone	44 675	29 878
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 315	2 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	93 113	56 182

Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem

857 171 **731 358**

AKTYWA RAZEM

1 111 566 **956 231**

PASYWA

Kapitał własny

Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-5	-4
Pozostałe kapitały, w tym:	215 282	207 083
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	42 088	47 921

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

260 871 **258 506**

Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrol	6 002	5 149
---	-------	-------

Kapitał własny ogółem

266 873 **263 656**

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	117 221	67 952
Rezerwy długoterminowe	33 014	30 891
Kaucje z tytułu umów z klientami	53 633	48 745
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	951	609
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 665	1 827

Zobowiązania długoterminowe razem

209 484 **150 023**

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	285 264	235 106
Kaucje z tytułu umów z klientami	44 155	46 954
Zobowiązania kontraktowe	158 467	90 389
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	32 441	51 470
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 414	827
Rezerwy krótkoterminowe	113 422	117 759
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	46	48

Zobowiązania krótkoterminowe razem

635 209 **542 551**

PASYWA RAZEM

1 111 566 **956 231**

8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2019	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2018	za 3 miesiące kończące się 30 września 2019	za 3 miesiące kończące się 30 września 2018
Przychody z umów z klientami, w tym:	1 197 404	1 226 785	472 791	412 467
Z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	-9 374	-27 818	-43 891	-59 931
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 111 526	1 152 206	436 165	393 451
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	85 878	74 579	36 626	19 016
Koszty sprzedaży	5 688	7 571	1 838	2 294
Koszty zarządu	36 109	31 497	12 143	10 119
Pozostałe przychody operacyjne	4 196	5 537	801	3 393
Pozostałe koszty operacyjne	8 456	5 331	1 000	2 489
Oczekiwane straty kredytowe	13 513	2 057	7 492	278
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 308	33 661	14 954	7 228
Przychody finansowe	3 951	3 203	1 258	-1 019
W tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	5 583	2 068	3 560	973
Koszty finansowe	9 233	3 041	2 441	2 493
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	8 035	438	4 400	-998
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	29 061	34 261	18 170	2 719
Podatek dochodowy	8 701	7 334	4 863	286
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 360	26 927	13 306	2 433
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	20 360	26 927	13 306	2 433
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	20 360	26 927	13 306	2 433
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 523	25 943	13 017	2 386
Udziały niesprawujące kontroli	837	984	289	46
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,58	0,76	0,39	0,07
Zysk/strata netto rozdzielony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,58	0,76	0,39	0,07
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	20 360	26 927	13 306	2 433
Zysk (strata) netto	20 360	26 927	13 306	2 433
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-1	0	0	0
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	-3 758	-6 220	-2 309	2 167
Podatek odroczony związany z elementami innych całkowitych dochodów	714	1 182	439	-412
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 045	-5 038	-1 870	1 756
Całkowite dochody ogółem	17 315	21 889	11 436	4 189
Z tego przypadające:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	16 477	20 905	11 147	4 142
udziałom niesprawującym kontroli	837	984	289	46

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		
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwow	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych			Zyska (strata) bieżącej netto	
Stan na 01 STYCZNIA 2019 r.	3 507	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	26 254	258 506	5 149	263 656
Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane						26 254	-26 254	0	0	0
Podział zysku				31 286		-31 286		0	0	0
Podział zysku na dywidendę						-7 276		-7 276		-7 276
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty						13 206		0	0	0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego			-6 837					-6 837		-6 837
Rozliczenie połączenia								0	15	15
Wynik roku bieżącego							19 523	19 523	837	20 360
Inne całkowite dochody	-1	-3 044						-3 045		-3 045
Stan na 30 WRZEŚNIA 2018 r.	3 507	-758	28 777	126 358	60 905	22 565	19 523	260 871	6 002	266 873

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał udziałowców niesprawujących kontrol	Kapitał własny razem		
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwow	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych			Zyska (strata) bieżącej netto	
STAN NA 31 GRUDNIA 2017 r.	3 507	4 872	35 614	94 505	60 905	28 589	25 778	253 766	3 838	257 604
Wpływ zastosowania MSSF 9						-2 674		-2 674		-2 674
Wpływa zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy						-9 439		-9 439		-9 439
01 STYCZNIA 2018 r.	3 507	4 872	35 614	94 505	60 905	16 476	25 778	241 653	3 838	245 491
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						25 778	-25 778	0	0	0
Podział zysku				24 694		-24 694				
Podział zysku na dywidendę						-5 518		-5 518		-5 518
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty						9 625				
Dywidendy						-1 296				
Wynik roku bieżącego	0	-2 586		0			26 254	26 254	1 311	27 564
Inne całkowite dochody	-4	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	26 254	-2 586	5 149	-2 586
31 GRUDNIA 2018 r.	3 507	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	26 254	258 506	5 149	263 656

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczeń na podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontrolę	Kapitał własny razem
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej netto	Zysk (strata) z lat ubiegłych			
01 STYCZNIA 2018 r.	3 507	-4	4 872	35 614	94 505	60 905	28 589	25 778	25 778	253 766	3 838	257 604
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							25 778	-25 778		0		0
Podział zysku				24 694			-24 694			0		0
Podział zysku na dywidendę				-9 625			-5 518			-5 518		-5 518
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty					-9 625		9 625			0		0
Przeznaczenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy					-1 296					-1 296		-1 296
Wpływ zastosowania MSSF 9									-1 016	-1 016		-1 016
Dochody całkowite	0,5		-5 038						25 943	20 905	984	21 889
30 WRZEŚNIA 2018 r.	3 507	-3	-1 67	35 614	108 278	60 905	32 764	25 943	266 841	4 822	271 663	

8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	01.01-30.09.2019 r.	01.01-30.09.2018 r.
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	29 061	34 261
II. Korekty razem	39 513	-183 528
1. Amortyzacja	11 495	7 776
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	13	-473
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 233	2 937
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 876	-4 308
5. Zmiana stanu rezerw	-2 136	9 089
6. Zmiana stanu zapasów	-38 540	-8 053
7. Zmiana stanu należności	-40 291	-94 441
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	93 934	-30 213
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 005	-48 225
10. Inne korekty	-355	-868
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	14 040	-16 750
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	68 574	-149 268
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-5 267	-14 496
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	711	184
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/ zwrotu wkładów	2 056	6 950
Nabycie udziałów/wpłata wkładów i innych aktywów kapitałowych	-3 000	-6
Odsetki otrzymane	448	2 772
Dywidendy otrzymane	9 702	3 000
Pożyczki udzielone	-14 958	-31 216
Pożyczki spłacone	962	10 775
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	156	3 763
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 191	-18 274
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	128 890	55 699
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-124 334	-40 134
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-6 837	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-5 257	-3 039
Zapłacone odsetki	-7 613	-6 133
Wypłacone dywidendy i inne wypłaty z zysku	-7 276	-6 814
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-22 426	-421
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	36 957	-167 963
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		47 304
Różnice kursowe	114	-19
Środki pieniężne na początek okresu	56 042	166 620
Środki pieniężne na koniec okresu	92 999	-1 343
W tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 337	8 355

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd Unibep SA

.....
Leszek Marek Gołąbecki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes 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