



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY

RAPORT ZA I KWARTAŁ

2020 ROKU

SPIS TREŚCI

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU	5
2. WYBRANE DANE FINANSOWE	7
3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH	8
3.1 Zdarzenia w okresie I kwartału 2020	8
3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności	10
3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym	10
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	24
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	26
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	26
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	27
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	27
6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	28
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY	29
7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	29
7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	29
7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	30
7.4 Pozostałe informacje	30
8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	32
8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	33
8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	33
8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	35

ZYSK NETTO

3 313
tys. PLN

63%

11 671
tys. PLN

EBITDA

PORTFEL ZAMÓWIEŃ
(CZĘŚĆ BUDOWLANO-INFRASTRUKTURALNA)
DO REALIZACJI W 2020 ROKU

1 344 012
tys. PLN

239 483
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2020

PRZYCHODY

346 886
tys. PLN

5%

1 522
osób

ZATRUDNIENIE
(stan na 31.03.2020 r.)

235 674
tys. PLN

KAPITALIZACJA NA GPW
(31.03.2019 r.)

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKALNYCH W I Q 2020 ROKU

249
lokali

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

165 643
tys. PLN

51%

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.

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Unibep (Grupa Unibep) za I kwartał 2020 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

Skrócone sprawozdania finansowe za okres I kwartału 2020 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze

I kwartał 2020 r. Grupa Kapitałowa Unibep zakończyła wynikiem w wysokości 3,3 mln zł (wzrost o 63 proc. rok do roku), przy sprzedaży na poziomie porównywalnym z rokiem ubiegłym – ok. 347 mln zł (wzrost o 5 proc. w porównaniu analogicznym okresem 2019 r.). Są to wyniki zgodne z oczekiwaniami zarządu i wpisują się w zamierzenia na cały rok 2020. W portfelu zamówień posiadamy zlecenia w części budowlano-infrastrukturalnej na kwotę ok. 1,65 mld zł (w tym ok. 1 mld zł na okres II-IV Q 2020 r.). Obecnie pracujemy nad pozyskaniem kontraktów na rok 2021 i lata kolejne.

W pierwszym kwartale 2020 r. branża budowlana nie odczuła znacząco pandemii koronawirusa, choć już w marcu pojawiły się pierwsze niepokojące sygnały o zahamowaniu na rynku zamówień. Dlatego wyniki I kwartału 2020 r. Grupy Unibep nie odbiegają znacząco od przewidywań zarządu spółki. Chcę podkreślić, że od początku marca, czyli od momentu, gdy w kraju oficjalnie pojawił się wirus, budowy grupy Unibep, zarówno w Polsce, jak i za granicą, a także nasza fabryka domów modułowych w Bielsku Podlaskim funkcjonowały i funkcjonują bez większych zaburzeń. Nie zidentyfikowaliśmy również istotnych zakłóceń we współpracy z podwykonawcami i dostawami materiałów.

Mimo coraz mniej stabilnej sytuacji pod koniec pierwszego kwartału 2020 r. budownictwo kubaturowe w kraju, co do zasady, realizuje kontrakty zgodnie z harmonogramami i założonymi wynikami. Co istotne – następuje dywersyfikacja zleceń: jesteśmy nie tylko liczącym się generalnym wykonawcą osiedli mieszkaniowych, ale coraz częściej jesteśmy wybierani do realizacji obiektów przemysłowych. Przykłady podpisania kontraktów z Hyundai Engineering Co. Ltd. na budowę kompleksu Polimery Police, czy Spółdzielni Mleczarskiej Mlekovita na kolejną jej inwestycję w Wysokiem Mazowieckiem są tego potwierdzeniem. Należy jednak zauważyć rosnącą ostrożność prywatnych inwestorów przy podejmowaniu decyzji o rozpoczęciu nowych inwestycji.

Zlecenia realizowane za granicą – na rynkach białoruskim i ukraińskim – przebiegają zgodnie z założonymi harmonogramami. W I kwartale 2020 roku z sukcesem oddaliśmy do użytku galerię handlową w Grodnie. Zbliżyliśmy się do zakończenia budowy dużej galerii handlowej w Kijowie na Ukrainie, która uzyskała już pozwolenie na użytkowanie. Realizujemy kolejny duży kontrakt w tym kraju – budujemy centrum handlowe w Charkowie. Na obu rynkach wschodnich prowadzimy intensywne działania akwizycyjne, mające na celu podpisanie kolejnych umów. Pragnę dodać, że wszystkie inwestycje na Wschodzie są bezpieczne pod względem finansowania – kredyty są udzielane inwestorom przez polskie banki i są one ubezpieczone w KUKE SA.



Nasza spółka deweloperska Unidevelopment SA odnotowała wzrost przychodów w I Q 2020 r. w porównaniu z I Q 2019 r., który jest spowodowany rozkładem przekazania mieszkań i lokali usługowych w oddanych do użytku inwestycjach deweloperskich, jaki przypadał na bieżący okres. Większości wyniku za 2020 r. naszej spółki deweloperskiej spodziewamy się pod koniec roku, gdyż ma to związek z oddawaniem inwestycji, które zostaną zakończone w IV kwartale. Warto zauważyć, że została podpisana umowa na realizację pierwszego etapu inwestycji deweloperskiej Fama Jeżyce w Poznaniu. Jak wcześniej informowałem, w ramach tego wieloetapowego projektu przewidujemy wybudować w stolicy Wielkopolski ponad 2 tysiące mieszkań. Epidemia koronawirusa w marcu spowodowała zmniejszenie intensywności podpisywania umów z klientami. W najbliższych miesiącach należy spodziewać się zmniejszenia popytu na nowe mieszkania.

Segment infrastrukturalny realizuje kontrakty zgodnie z założeniami i podpisuje kolejne zlecenia. Dotyczy to głównie Budrex Sp. z o.o. – spółki inżynierskiej, która realizuje obiekty mostowe. Spółka z Grupy Unibep będzie realizować obiekty na S 61 (dla dwóch generalnych wykonawców) oraz będzie budować wiadukt w Uhowie w ramach projektu Rail Baltica.

W perspektywie najbliższych miesięcy możemy spodziewać się dużej partii przetargów na drogi ekspres-

sowe budowane w Polsce północno-wschodniej, dotyczy to przede wszystkim S19. Przygotowujemy się do akwizycji. Cieszą także zapowiedzi rządzących, że będą kolejne pieniądze na drogi wojewódzkie i powiatowe. To istotne z punktu widzenia całej polskiej gospodarki.

Działalność budownictwa modułowego Unibep – od kilku miesięcy prowadzona przez spółkę zależną Unihouse SA – jest obecnie nakierowana głównie na optymalizację procesów produkcyjnych produktów firmy oraz szeroką akwizycję na rynkach polskim oraz skandynawskich. Pomimo ograniczeń związanych z przemieszczaniem się pomiędzy krajami, w Norwegii – naszym najważniejszym rynku - jesteśmy w trakcie realizacji trzech inwestycji. Niestety, kurs korony norweskiej nadal nie jest na satysfakcjonującym nas poziomie, co bezpośrednio przekłada się na bieżące wyniki Unihouse SA.

Jako Grupa skupiamy się obecnie na efektywnym zarządzaniu poszczególnymi projektami oraz drobiazgowym pilnowaniu kosztów prowadzenia działalności. Opracowaliśmy programy oszczędnościowe, neutralne dla naszych pracowników, gdyż priorytetem jest dla nas utrzymanie kadry. Chcę podkreślić, że posiadamy stabilną pozycję gotówkową, co pozwala nam na bezpieczną pracę w najbliższych miesiącach.

Niezmienne naszym nadrzędnym celem w Grupie Unibep na kolejne kwartały 2020 r. jest terminowa realizacja wszystkich kontraktów, dbając o najwyższą jakość, a także pilnowanie stabilności finansowej przedsiębiorstwa. Chcę podkreślić, że mamy opracowane różne warianty działań – w zależności od sytuacji gospodarczej na rynku polskim, jak też na rynkach zagranicznych. Dlatego wnikliwie obserwujemy rynek i dynamiczne zmiany na nim zachodzące.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za I kwartał 2020 r.

Leszek Marek Gołąbicki,
Prezes Zarządu Unibep SA



Most na rzece Narew w Uhowie, Polska

2. WYBRANE DANE FINANSOWE

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt.

zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2020	I kw. 2019	I kw. 2020	I kw. 2019
Przychody netto ze sprzedaży	346 886	329 574	78 904	76 684
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	11 671	6 859	2 655	1 596
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	7 508	3 488	1 708	812
Zysk/Strata netto	3 313	2 035	754	473

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	252 968	246 568	55 569	57 900
Aktywa obrotowe	896 116	858 868	196 849	201 683
Aktywa/Pasywa	1 149 084	1 105 437	252 418	259 584
Kapitał własny	268 056	276 728	58 884	64 983
Kapitał obcy	881 028	828 708	193 535	194 601
Środki pieniężne na koniec okresu	165 643	178 374	36 387	41 887

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I kw. 2020	I kw. 2019	I kw. 2020	I kw. 2019
Przepływy z działalności operacyjnej	10 787	3 660	2 454	851
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-5 239	1 144	-1 192	266
Przepływy z działalności finansowej	-18 549	48 585	-4 219	11 305
Przepływy pieniężne netto ogółem	-13 000	53 388	-2 957	12 422

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3963 PLN dla I kw. 2020 oraz 1 EUR = 4,2978 PLN dla I kw. 2019.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,5523 PLN na dzień 31 marca 2020r., 1 EUR = 4,2585 PLN na dzień 31 grudnia 2019r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I kw. 2020	I kw. 2019	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,16%	1,06%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	0,96%	0,62%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	1,22%	0,77%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,83%	3,49%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,77	0,75	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,30	1,43	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,24	0,19	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

3.1 Zdarzenia w okresie I kwartału 2020

1) Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie

W dniu 15 stycznia 2020 r. zawarto pomiędzy spółką zależną od Emitenta, Unidevelopment S.A., a osobą fizyczną, umowy nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest nabycie nieruchomości gruntowej o obszarze ok. 2,8 ha położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie za cenę łączną ok. 23,5 mln zł (przy czym na poczet ceny kupujący dokonał uprzednio przedpłaty na rzecz Sprzedającego w wysokości 7,0 mln zł, o czym Spółka informowała w w/w raporcie bieżącym nr 39/2018), z przeznaczeniem na cele inwestycyjne związane z II i III etapem inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez spółkę zależną od Unidevelopment S.A., w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 300 lokali mieszkalnych. Jednocze-

śnie na podstawie tej samej umowy Kupujący sprzedał Nieruchomość na rzecz spółki celowej zależnej od UNIDEVELOPMENT S.A. (RB 1/2020)

2) Wyrejestrowanie Przedstawicielstwa w Moskwie

W dniu 27 stycznia 2020 r. miało miejsce wyrejestrowanie Przedstawicielstwa Unibep SA w Moskwie.

3) Wyrażenie przez Radę Nadzorczą Unibep S.A. zgody na dokonanie czynności mających na celu przeprowadzenie skupu akcji własnych

W dniu 3 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie §1 ust. 12 uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia Programu odkupu akcji własnych UNIBEP S.A. zmienionej uchwałą nr



Na Mokołowie, Warszawa, Polska



Placówka opiekuńcza Malczewskiego, Gdańsk, Polska

4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. podjęta uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie czynności mających na celu przeprowadzenie skupu akcji własnych Spółki. (RB 3/2020)

Zarząd Unibep S.A. w dniu 4 lutego 2020 r. podjął uchwałą w sprawie przeprowadzenia skupu akcji własnych. (RB 4/2020)

W dniu 27 lutego 2020r. UNIBEP S.A. skupił 1.500.000 sztuk akcji własnych po cenie jednostkowej 9,20 zł za akcję. Wartość skupu osiągnęła wartość 13.8000.000 zł. Koszt przeprowadzenia procesu skupu akcji własnych wyniósł 34,5 tys. zł. (RB 7/2020)

Celem nabycia Akcji Własnych było: (i) umorzenie Akcji Własnych lub (ii) zaoferowanie Akcji Własnych pracownikom lub współpracownikom Spółki/ Grupy Kapitałowej Spółki w ramach programu motywacyjnego, przy czym proporcja podziału łącznej liczby skupionych Akcji Własnych, pomiędzy wyżej wskazane cele określona zostanie uchwałą Walnego Zgromadzenia dotyczącą umorzenia akcji lub przeprowadzenia programu motywacyjnego.

4) Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w gminie Mszczonów I etapu inwestycji hotelowej w technologii modułowej

W dniu 18 lutego 2020 r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację I etapu inwestycji hotelowej w technologii modułowej w Olszówce w gminie Mszczonów.

Zamawiającym jest Expo Apartments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (Spółka z grupy Adept Investment). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 6,3 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zaplanowano w IQ 2020 r., produkcji w IIIQ 2020 r., zaś zakończenie Inwestycji przewidziano na IVQ 2020 r. (RB 6/2020)

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

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 36/2019 w przedmiocie zawarcia warunkowej umowy z RDM Management Konstancin I sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie na realizację galerii handlowej w Konstancinie Jeziorna, w dniu 30 marca 2020 r. Unibep S.A. podpisał aneks do umowy, mocą którego strony ponownie zmodyfikowały treść warunku wejścia umowy w życie. Zgodnie z treścią aneksu, umowa wchodzi w życie z dniem przekazania przez Zamawiającego oświadczenia banku finansującego Zamawiającego o spełnieniu warunków uruchomienia kredytu udzie-

lanego na realizację inwestycji wraz z dokumentem Term Sheet w zakresie przyznanego kredytu, co powinno nastąpić do dnia 30 czerwca 2020 r. Terminy realizacji oraz warunki handlowe, w tym wynagrodzenie Emitenta, będą renegocjowane z uwzględnieniem aktualnej sytuacji rynkowej, zaś brak ich uzgodnienia

będzie uprawniać Wykonawcę do odstąpienia od umowy w terminie wskazanym w aneksie bez ponoszenia z tego tytułu żadnych konsekwencji. (RB 11/2020)

3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności

1) Przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym, o linie gwarancyjne oraz pozostałe umowy finansowe

- a) W dniu 17 stycznia 2020 roku podpisano Umowę pożyczki pomiędzy Monday Development S.A. a Wiepofamą Development Sp. z o.o. sp.k. na kwotę 52 mln zł z terminem spłaty 31 grudnia 2022 roku.
- b) W dniu 17 stycznia 2020 roku podpisano Umowę pożyczki pomiędzy Monday Development S.A. a Wiepofamą Development Sp. z o.o. sp.k. na kwotę 9 mln zł z terminem spłaty 31 grudnia 2022 roku.
- c) W dniu 4 lutego 2020r. UNIBEP S.A. oraz BGK podpisały aneksy do umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Na mocy aneksów limit obu umów został obniżony łącznie do kwoty 40 mln zł (poprzednio 60 mln zł).
- d) W dniu 4 lutego 2020r. UNIHOUSE S.A. zawarł z BGK umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowy zostały zawarte do dnia 3 lutego 2021r.
- e) W dniu 20 lutego 2020r. UNIBEP S.A. przedłużył z mBank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 50 mln zł. Na mocy aneksu z linii gwarancyjnej do wysokości 5 mln zł może również korzystać spółka zależna UNIBEP S.A. – UNIHOUSE S.A. Umowa została przedłużona do dnia 23 lutego 2021r.

2) Zawarcie umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa

W dniu 31 marca 2020 COOPERA IDEA Sp. z o.o. Sk., spółka zależna z Grupy Unidevelopment zawarła z Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa.

Kwota kredytu 28 mln zł. Okres kredytowania od 31.03.2020 do 31.03.2022.

Cel kredytu to finansowanie/refinansowanie nakładów inwestycyjnych brutto związanych z realizacją przedsięwzięcia pn. „Osiedle Coopera” Etap II w Warszawie przy ul. gen. Meriana C. Coopera, polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych (2A, 2B, 2C, 2D i 2E) o łącznej powierzchni 7 335,67 m² (nie licząc miejsc postojowych w podziemnym garażu i naziemnych).

W okresie realizacji przedsięwzięcia tj. do 31.03.2021 kredyt funkcjonuje w postaci odnawialnego limitu kredytowego, co oznacza, iż spłacona kwota kredytu może zostać ponownie uruchomiona na sfinansowanie Przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile wypłacone środki nie przekroczą maksymalnego poziomu finansowania kosztów inwestycji w kwocie 53 mln zł.

3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu

W dniu 9 kwietnia 2020 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Emitenta, Fama Development Spółka z o.o. Sk z siedzibą w Poznaniu, w której udziały ma Unidevelopment S.A. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został uzależniony od wejścia umowy w życie, zaś termin zakończenia ustalono w IIIQ 2021 roku, z zastrzeżeniem, iż warunkiem wejścia Umowy w życie jest podpisanie przez Zamawiającego umowy kredytu na finansowanie Inwestycji, na poziomie określonym umownie, w terminie do dnia 30 czerwca 2020 r. Wynagrodzenie

Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 67,6 mln zł netto. (RB 12/2020)

2) Zawarcie umowy o podwykonawstwo z Hyundai Engineering Co., Ltd.

W dniu 9 kwietnia 2020 r. Unibep S.A. podpisał ze spółką Hyundai Engineering Co., Ltd. z siedzibą w Seulu [Hyundai, Generalny Wykonawca] działającą poprzez Hyundai Engineering Co., Ltd S.A. Oddział w Polsce umowę o podwykonawstwo.

Przedmiotem umowy jest wykonanie zespołu budynków w zakresie robót wykończeniowych i konstrukcyjnych w ramach projektu pn.: "Budowa kompleksu Polimery Police, składającego się z instalacji PDH, instalacji PP, infrastruktury logistycznej PP wraz z instalacjami pomocniczymi, połączeniami międzyobiektami



Aroma Park, Warszawa, Polska

wymi oraz terminala przeładunkowo-magazynowego" realizowanego przez Hyundai dla spółki Grupa Azoty Polyolefins S.A.

Szacunkowa wartość wynagrodzenia należnego Emitentowi za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 11,64 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 52,8 mln zł netto według kursu NBP z dnia podpisania umowy. Inwestycja realizowana będzie w okresie IIQ 2020 r. – IIIQ 2021 r. (RB 13/2020)

3) Zawarcie ze Spółdzielnią Mleczarską Mlekovița umowy na realizację rozbudowy zakładu produkcyjnego w Wysokiem Mazowieckiem

W dniu 10 kwietnia 2020 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa rozbudowy zakładu mleczarskiego w Wysokiem Mazowieckiem.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mleczarska Mlekovița z siedzibą w Wysokiem Mazowieckiem. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 26,4 mln zł netto. Przedmiot umowy został podzielony na dwa etapy, z czego etap I stanowią prace niewymagające pozwoleń na budowę, do realizacji w okresie IIQ 2020 r. - IIIQ 2020 r. Natomiast roboty budowlane składające się na etap II, rozpoczną się w terminie 14 dni od dnia przekazania Emitentowi prawomocnego

pozwoleń na budowę i zakończą w ciągu kolejnych 11 miesięcy. (RB 14/2020)

4) Zawarcie przez spółkę zależną umowy podwykonawczej na wykonanie obiektów mostowych w ramach Inwestycji na Projekt i budowę drogi ekspresowej S61 Szczuczyn - Budzisko (gr. państwa)

W dniu 16 kwietnia 2020 r. spółka zależna od Emitenta, Budrex sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku powzięła informację o podpisaniu przez PORR S.A., działającą jako lider konsorcjum w składzie: PORR S.A. z siedzibą w Warszawie, PORR Bau GmbH z siedzibą w Wiedniu oraz UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim datowanej na dzień 15 kwietnia 2020 r. umowy podwykonawczej na realizację robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu obiektów mostowych w ramach inwestycji pn.: "Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn - Budzisko (gr. państwa) z podziałem na zadania: Zadanie nr 1: odc. Szczuczyn - Węzeł Etk Południe".

Podmiotem zamawiającym dla ww. projektu jest Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu Umowy wynosi ok. 63,6 mln zł netto. Realizacja umowy w okresie IIQ 2020 r. - IVQ 2021 r. (RB 15/2020)

5) Informacja o rozwiązaniu umowy na realizację etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 43/2019 z dnia 30 lipca 2019 r. w sprawie zawarcia umowy na realizację etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie Unibep S.A. powziął informację o rezygnacji przez Szwedzka C Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) ze zlecenia rozpoczęcia robót budowlanych w ramach Inwestycji, skutkiem czego z przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu.

Zgodnie z przekazaną informacją, rezygnacja Zamawiającego związana jest z przedłużającą się procedurą uzyskiwania stosownej decyzji o pozwoleniu na budowę, niezbędną do rozpoczęcia realizacji Inwestycji oraz konsekwencjami wynikającymi z pandemii wirusa SARS - CoV2, które w znaczący sposób wpływają na bieżące funkcjonowanie zarówno organów administracji, jak i podmiotów obrotu gospodarczego. Jednocześnie wolą Stron jest kontynuowanie w przyszłości współpracy w ramach w/w inwestycji w oparciu o nową umowę. (RB 16/2020)

6) Zawarcie przez spółkę zależną umowy podwykonawczej na wykonanie obiektów mostowych

W dniu 5 maja 2020 r. spółka zależna od Emitenta, Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, zawarła z MOTA-ENGIL CENTRAL EUROPE S.A. z siedzibą w Krakowie umowę podwykonawczą na kompleksowe wykonanie obiektów mostowych w ramach inwestycji pn.: "Projekt i budowa drogi ekspresowej S-61 Ostrów Mazowiecka - Szczuczyn, odcinek: Węzeł "Łomża Południe" (z Węzłem) - Węzeł "Łomża Zachód" (bez Węzła), na długości około 7,186 km [S61] + DK 63 [GP] 8,907 km".

Podmiotem zamawiającym dla ww. projektu jest Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad działający przez GDDKiA Oddział w Białymstoku. Szacunkowe wynagrodzenie kosztorysowe z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi ok. 21,67 mln zł netto. Realizacja umowy w okresie IIQ 2020 r. - IIQ 2021 r. (RB 17/2020)

7) Zawarcie przez spółkę zależną umowy podwykonawczej na wykonanie wiaduktu kolejowego

W dniu 11 maja 2020 r. spółka zależna od Emitenta, Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, zawarła z PKP Polskich Linii Kolejowych SA oraz Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku umowę wykonania w charakterze wykonawcy robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu wiaduktu drogowego w km 157,408 linii kolejowej nr 6, znajdującego się w ciągu nowo budowanej obwodnicy Uhowa, w ramach projektu CEF pn. „Prace na linii E75 na odcinku Czyżew – Białystok”. Zakres prac obejmuje budowę wiaduktu wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Obiekt będzie miał 130 m długości i ponad 25 m szerokość.

Prace mają zakończyć się w listopadzie. Wartość umowy to ok. 10,4 mln zł netto.

8) Powołanie składu Zarządu UNIBEP S.A. VI kadencji

W dniu 14 maja 2020 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała następujące osoby w skład Zarządu VI kadencji, trwającej 3 lata oraz rozpoczynającej się z dniem zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w roku 2020:

1. Pan Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
2. Pan Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
3. Pan Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie powołania w skład Zarządu Spółki ww. osób wchodzi w życie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w 2020 r. oraz uzyskania przez ww. osoby absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu w 2019 r. (RB 19/2020)

4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

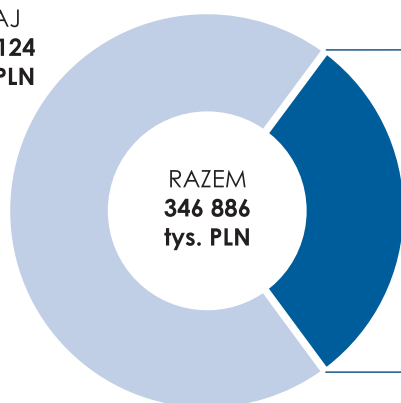
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

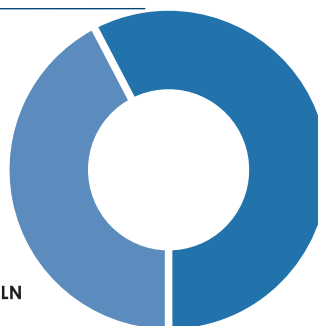
SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2020 (W TYS. PLN)

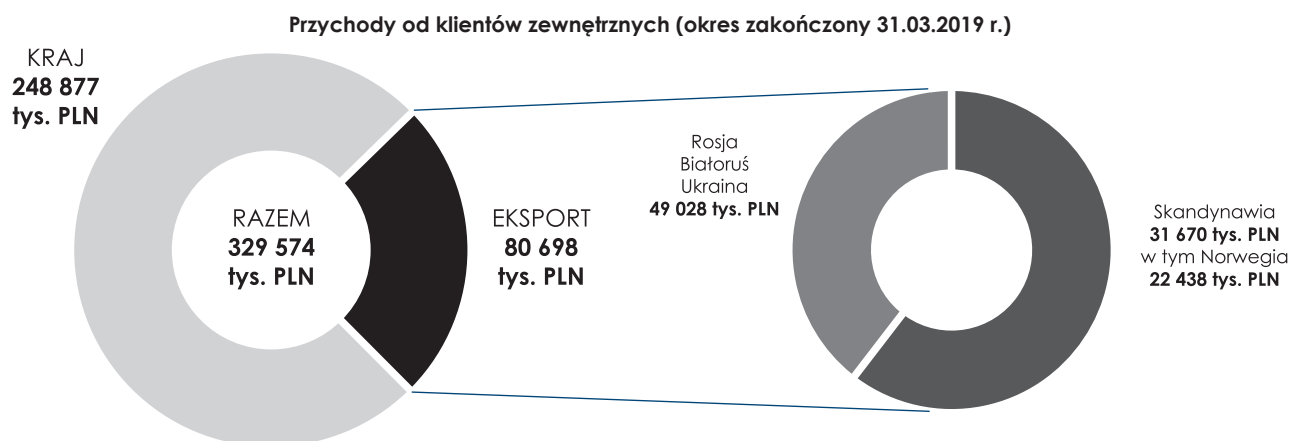
WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	255 780	40 864	24 991	47 261	-22 011	346 886
sprzedaż zewnętrzna	234 044	40 829	24 752	47 261		346 886
sprzedaż na rzecz innych segmentów	21 736	36	240	0	-22 011	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	235 660	39 189	20 335	46 957	-20 266	321 876
Zysk brutto ze sprzedaży	20 120	1 676	4 656	304	-1 746	25 010
% zysku brutto ze sprzedaży	7,87%	4,10%	18,63%	0,64%	7,93%	7,21%
Koszty sprzedaży						2 245
Koszty zarządu						13 298
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-1 959
Zysk z działalności operacyjnej						7 508
Przychody finansowe						2 299
w tym: przychody odsetkowe	0	105	15	21		141
instrumenty pochodne	11			-159		-148
Koszty finansowe						5 716
w tym: koszty odsetkowe	177	119	1 091	254		1 640
instrumenty pochodne	864			-213		652
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-154
Zysk przed opodatkowaniem						3 936
Podatek dochodowy						623
Zysk netto						3 313

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2019 (W TYS. PLN)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	273 860	41 562	4 934	45 460	-36 241	329 574
sprzedaż zewnętrzna	242 429	41 547	4 934	40 665		329 574
sprzedaż na rzecz innych segmentów	31 431	15	0	4 795	-36 241	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	256 714	41 771	3 278	46 519	-35 201	313 081
Zysk brutto ze sprzedaży	17 147	-209	1 656	-1 059	-1 040	16 494
% zysku brutto ze sprzedaży	6,26%	-0,50%	33,56%	-2,33%	2,87%	5,00%
Koszty sprzedaży						1 527
Koszty zarządu						11 512
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						35
Zysk z działalności operacyjnej						3 488
Przychody finansowe						1 608
w tym: przychody odsetkowe	9	0	806	156		971
instrumenty pochodne	46			376		422
Koszty finansowe						2 844
w tym: koszty odsetkowe	988	102	644	71		1 806
instrumenty pochodne	22			59		81
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						430
Zysk przed opodatkowaniem						2 682
Podatek dochodowy						647
Zysk netto						2 035

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (W TYS. ZŁ)
Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.03.2020 r.)
KRAJ
243 124
tys. PLN

EKSPORT
103 761
tys. PLN

 Rosja
 Białoruś
 Ukraina
59 516 tys. PLN

 Skandynawia
44 245 tys. PLN
 w tym Norwegia
41 447 tys. PLN



4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2020 roku są spójne z założeniami Zarządu. Wyniki wpisują się w zamierzenia całego roku 2019 i cele stawiane wszystkim naszym biznesom.

Względem pierwszego kwartału roku 2019 sprzedaż w Grupie jest wyższa o ok. 5%. Zysk netto z kolei poprawiliśmy o ok. 63%. Wyższe także są wskaźniki rentowności, dobre wskaźniki płynności.

Wyniki I kwartału 2020 r. nie pokazują jeszcze wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na bieżącą działalność i wyniki Grupy Unibep. Wprowadzenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii i informacja nt. możliwego wpływu epidemii na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej przedstawiana była w raporcie rocznym 2019. Szerzej o tym także w dalszej części niniejszego raportu, w punkcie 7.4 Pozostałe informacje.

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Rentowność tego segmentu jest wyższa niż przed rokiem. Głównie za sprawą kontraktów realizowanych na krajowym rynku budowlanym.

Przeprowadzane w poprzednim roku zmiany w ramach działalności na rynku krajowym ukierunkowane głównie na pozyskanie zleceń przemysłowych zaczynają procentować. Pojawiły się w portfelu zamówień dwa tematy podpisane w kwietniu br. Prace nad nimi trwały w poprzednich kwartałach. Uwiarygadnia to nasze wciąż rozwijane kompetencje z obszaru pozamieszaniowego.

W ujęciu terytorialnym podkreślamy ważną rolę rynku poznańskiego. Tam realizujemy projekty, które nadzoruje i prowadzi nasz deweloper spółka Unideve-

lopment SA. Istotnym wydarzeniem dla rozwoju tego rynku jest fakt podpisania umowy na realizację pierwszego etapu inwestycji deweloperskiej Fama Jeżyce w Poznaniu.

Od początku roku portfel realizowanych kontraktów powiększył się o ok. 150 mln zł. W kwietniu 2020 miało miejsce rozwiązanie umowy z inwestorem Szwedzka C Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rezygnacja Zamawiającego związana była z przedłużającą się procedurą uzyskiwania stosownej decyzji o pozwoleniu na budowę, niezbędnej do rozpoczęcia realizacji inwestycji oraz konsekwencjami wynikającymi z pandemii wirusa SARS - CoV2. Zdarzenie to nie miało wpływu na wyniki pierwszego kwartału w Unibep SA, ani na bieżącą sytuację, a wolą stron jest kontynuacja w przyszłości współpracy w oparciu o nową umowę.

Dobre i stabilne wyniki prezentuje eksport usług budownictwa. Wyniki są bardzo podobne do zaprezentowanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Zgodnie z założeniami i harmonogramami przebiega realizacja kontraktów na Białorusi i Ukrainie. Nieustannie prowadzone są działania akwizycyjne zmierzające do zawarcia kolejnego kontraktu pozwalającego do płynnego przejścia z produkcją na rok 2021.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Segment budownictwa modułowego wraz ze wzrostem sprzedaży wykazał względem roku poprzedniego poprawę zysku brutto ze sprzedaży. Za prowadzenie biznesu odpowiada spółka Unihouse SA.

Prezentowane w poprzednich kwartałach wyniki z działalności nie oddawały w pełni możliwości, potencjału i oczekiwań wobec biznesu. Zmiany organizacyjne i w procesach produkcji efekty wykażą mają w przyszłości. Rozbudowa fabryki, kolejne realizacje i rozwój produktu wpisuje się w zamierzenia roku i kolejnych perspektyw.

Mało odczuwalna w wynikach pierwszego kwartału była sytuacja związana z pandemią koronawirusa. Nie jest wykluczone, że większa będzie w następnych kwartałach. Wpływa ona m.in. na akwizycję, ciągłość produkcji i kurs waluty.

Ograniczeniem mogącym mieć istotne znaczenie w kolejnych kwartałach jest zamrożenie inwestycji w branży hotelarskiej związanej z rynkiem polskim. Ogranicza to możliwość zapełnienia portfela i być może stworzy potrzebę zdefiniowania nowych kierunków akwizycyjnych.

Potrzeba dostosowania ciągów produkcyjnych pozwalających zgodnie z harmonogramem realizować zobowiązania wobec zamawiających i jednocześnie zapewnić bezpieczeństwo pracownikom ograniczyła nieco wydajność załogi. Mimo tego ilościowe założenia produkcyjne zostały zrealizowane.

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na efektywność biznesu jest kurs, głównie waluty norweskiej. Od dłuższego czasu utrzymuje się on na bardzo niskim poziomie. Sytuacja taka nie sprzyja utrzymaniu rentowności i efektywności sprzedażowej. Niezwykle ważne jest odwrócenie trendu spadkowego i tym samym minimalizowanie ryzyk z tym związanych. Kurs waluty norweskiej powiązany jest z cenami ropy naftowej na rynkach światowych. Sytuacja globalna związana z COVID-19 ma tutaj bardzo duży wpływ. Przy niskim kursie korony norweskiej oferty handlowe skierowane na rynek skandynawski stają się mniej atrakcyjne.

SEGMENT INFRASTRUKTURY

Segment prezentuje bardzo pozytywne wyniki. Są one dodatnie, co nie jest charakterystyczne dla branży w tym okresie, dla której sezonowość jest bardzo istotna.

W roku 2020 planowane jest dokończenie kilku dużych i ważnych dla oddziału infrastruktury inwestycji budowlanych. Prowadzone są prace przy strategicznej dla części drogowej jak i mostowej drodze S61. Małe oddziaływanie na budowy trwającego stanu pandemii, jak również warunki pogodowe umożliwiły efektywnie wykorzystać czas, zaplecze i moce własne jak i podwykonawców.

Aktualnie nie ma konieczności pozyskiwania kontraktów za wszelką cenę. Ważne jest budowanie portfela zleceń na rok 2021. W ostatnich tygodniach z sukcesem udało się zakończyć trwające wcześniej prace ofertowe i akwizycyjne i pozyskać kontrakty zapewniające głównie roboty mostowe, zarówno w ramach infrastruktury drogowej jak i kolejowej.

Unibep SA aktywnie uczestniczy w przetargach na drogi ekspresowe. We współpracy z firmą PORR złożył najtańszą z konkurencji ofertę na jeden z odcinków S19. Przetarg ostatecznie nie został rozstrzygnięty. Przygotowujemy się do uczestnictwa w kolejnych.

BIZNES DEWELOPERSKI

Większy wpływ niż przed rokiem, głównie na poziom wykazanego zysku ze sprzedaży w całej Grupie UNIBEP, miał segment działalności deweloperskiej.

Wielkość sprzedaży dla biznesu za pierwszy kwartał i w efekcie wyniki to skutek rozkładu przekazania mieszkań i lokali usługowych, jaki przypadł na bieżący okres. Większe znaczenie biznesu w wynikach Grupy spodziewane jest w ostatnim kwartale roku 2020.

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. Inna tego typu inwestycja realizowana będzie na rynku poznańskim w związku z podpisaniem po dniu bilansowym umowy na realizację pierwszego etapu inwestycji deweloperskiej Fama Jeżyce w Poznaniu. W pierwszym kwartale 2020 wyniki z tej działalności nie były znaczące. Ich istotny wzrost spodziewany jest w ostatnim kwartale 2020 roku.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W IQ 2020 R.

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania klientom
Rynek warszawski	185	28
Rynek poznański	48	30
Pozostałe	16	6
RAZEM	249	64
w tym JV	92	1

PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2020 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 1	100	---
Osiedle Coopera Etap 2	127	---
Ursa Home Etap 1 (JV3)1)	153	8
Ursa Home Etap 2 (JV3)1)	188	10
Rynek warszawski	568	18
Nowych Kosmonautów Etap 2	112	---
Nowych Kosmonautów Etap 3	130	3
Rynek poznański	242	3
Osiedle Idea Alfa (E1F1)	51	---
Pozostałe rynki	51	---
OGÓŁEM	861	21

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2019 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 3	178	---	3Q 2020
Osiedle Coopera Etap 4	82	3	4Q 2023
URSA Sky Etap 1 (JV4) ¹⁾	206	3	3Q 2020
Ursa Sky Etap 2 (JV4) ¹⁾	195	10	2Q 2021
Sokratessa	124	5	2Q 2021
Rynek warszawski	785	21	
Osiedle Idea Omega (E2)	130	---	3Q 2020
Osiedle Idea Gemini (E1F2)	92	---	zawieszony
Osiedle Idea Ogrody (MDM12)	48	---	zawieszony
Rynek radomski	270	---	
Fam Jeżyce Etap 1 (JV) ¹⁾	251	11	2Q 2020
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) ²⁾	270	5	4Q 2021
Fama Jeżyce Etap 3-8 (JV) ²⁾	1 634	38	3Q 2022 ³⁾
Bukowska ¹⁾	170	5	3Q 2020
Rynek poznański	2 325	59	
OGÓŁEM	3 380	80	

* umowy przedwstępne zakupu nieruchomości

** wspólne przedsięwzięcia

*** termin rozpoczęcia budowy 3 etapu

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Unibep SA rozwija kompetencje w obszarze partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Segment ten traktowany jest jako ważny element funkcjonowania spółki w perspektywie kilku najbliższych lat. Dodatkowo możliwości wykorzystania elementów synergii i kompetencji poszczególnych biznesów jest jednym z komponentów podejmowania decyzji o kierunkach rozwoju.

Bezpieczeństwo finansowe jest priorytetem przy realizacji procesów wsparcia zarówno przez pionery realizacyjne, jak i back office. W ramach organizacji podejmowane są takie działania, jak nadzór nad efektywnością i płynnością, zaangażowanie w ścisłą gąsność 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:

- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z koronawirusem i jego wpływem na poszczególne gospodarki, w tym na rynki będące obszarem działalności Spółki
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- trudna sytuacja na rynku obligacji skutkująca wyższymi kosztami emisji długu na tym rynku,
- wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów i zamówień publicznych,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- czasowe zamknięcie poszczególnych branż gospodarczych,
- 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 lub zapewnienia ciągłości siły roboczej,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- brak wiarygodnych na aktualny moment podstawowych wskaźników makroekonomicznych opisujących sytuację i prognozy dla rynków, na których funkcjonuje Emitent i jego spółki.

Czynniki wewnętrzne:

- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
- portfel zleceń we wszystkich biznesach Grupy
- zwiększenie aktywności 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 budownictwa modułowego - działania związane z obecnością na rynku polskim,
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach - szwedzkim, polskim, niemieckim,
- większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim i ukraińskim,
- bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich adekwat-

- nych do potrzeb,
- optymalizacja 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
- efektywność 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,
- wyodrębnienie w ramach Grupy samodzielnego podmiotu Unihouse SA.

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 wystąpieniem sytuacji epidemiologicznej
- 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 spotecznych, 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.
- Ryzyko niepozyskania kontraktów ze względu na małą ilość projektów inwestycyjnych planowanych do uruchomienia przez inwestorów ze względu na stan pandemii.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Szczegółowy opis czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2019 roku.

SEZONOWOŚĆ

Wpływ sezonowości związany uwarunkowaniami pogodowymi w pierwszym kwartale 2020 miał wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży.

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

Uwarunkowania pogodowe ograniczyły aktywność w działalności budowlanej kubaturowej. Mimo iż okres

zimowy nie był tak uciążliwy, jak można było się spodziewać, to jednak jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót. Segment budownictwa modułowego również jest wrażliwy na warunki atmosferyczne. Przypadki nieprzygotowania przez Zamawiającego w terminie odpowiednich frontów robót (np. fundamentów na stanie zero przed okresem zimowym) wpływa na harmonogram realizacji inwestycji. Zjawisko powyższe zawsze jest analizowane zarówno przez kadrę spółki jak i Inwestora.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2020.

5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Construction Sp. z o.o., Budrex 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 jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku.

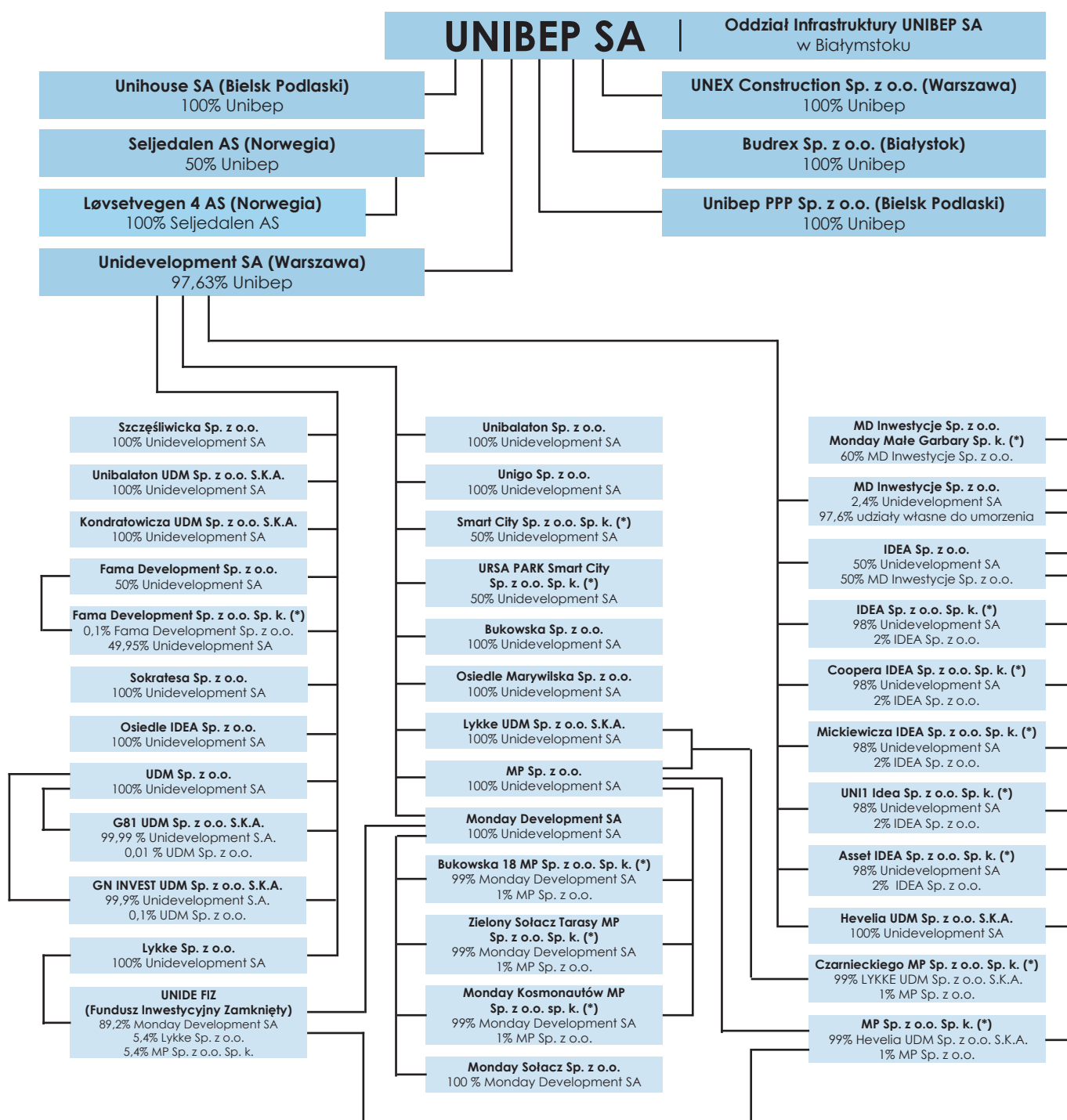
JESTEŚMY FIRMĄ DZIAŁAJĄCĄ NA WIELU RYNKACH

Legenda:

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



SCHEMAT GRUPY UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.03.2020 ROKU)



Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

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

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

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartosc 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%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
Budrex 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.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	48 592 824,63	100%	100%
Seljeddien AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana 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%
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%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	5 000,00	97,63%	97,63%
UNIDE RIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	41 060 840,70	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	250 000,00	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	8 150 000,00	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%
Kondratowicza 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%***)

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 Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 813 090,65	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%
Sokratessa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osieble Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	5 000,00	97,63%	97,63%
Osieble Marywińska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Monday Sołacz 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 Sołacz 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 stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	29 000 000,00	48,82%**	0%**
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.02.2018	2 500,00	48,82%**	48,82%**
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Koszalin	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona 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%**
UNI I 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	100,00	58,58%**	96,65%**

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/sfratach Spółki

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

**** udział w zyskach/sfratach Spółki- podział zysku następuje w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów w spółników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między spółników 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 jedynym 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 pierwszego kwartału 2020.

1. Zmiana nazwy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 28 stycznia 2020 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda rozpoznał wniosek Spółki WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. w sprawie zmiany nazwy spółki na FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Zmiana nazwy Spółki komandytowej

W dniu 5 lutego 2020 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, dotyczącą zmiany nazwy spółki WIEPOFAMA DEVELOPMENT MONDAY PALACZA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. na FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.

Zmiana jest skuteczna od 5 lutego 2020 r.

3. Plan połączenia 2 spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 24 lutego 2020 r. został uzgodniony plan połączenia spółek, w którym Idea Spółka z o.o. jest spółką przejmującą spółkę MD Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Połączenie będzie miało charakter tzw. „połączenia odwrotnego”. Spółka Przejmująca jest bowiem spółką zależną od Spółki Przejmowanej. Połączenie Spółek zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., poz. 94, nr 1037 ze zm.; dalej: KSH), tj. poprzez przeniesienie całego majątku MD Inwestycje sp. z o.o. na spółkę Idea sp. z o.o. W efekcie Połączenia Spółka Przejmowana zostanie rozwiązana bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące jej prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą.

4. Zakup akcji spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 28 lutego 2020 r. spółka Unidevelopment S.A. nabyła od UNIDE Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych 19 000 000 akcji zwykłych, imiennych spółki „G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo Akcyjna z siedzibą w Bielsku oraz 50 000 akcji zwykłych, imiennych spółki „GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Tym samym Unidevelopment stał się właścicielem 99,99% wszystkich akcji w kapitale zakładowym Spółki spółki „G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo Akcyjna oraz 99,9% wszystkich akcji w kapitale zakładowym spółki „GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo Akcyjna.

5. Plan połączenia 12 spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 28 lutego 2020 r. został uzgodniony i podpisany plan połączenia spółek, w którym Szczęśliwicka Spółka z o.o. jest spółką przejmującą jedenaście spółek z Grupy Unidevelopment, w tym:

1. „UNIBALATON UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie
2. „KONDRATOWICZA UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie
3. UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
4. LYKKE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
5. „GN INVEST UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie
6. „G 81 UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim
7. UNIBALATON spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
8. Bukowska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu
9. Monday Sotacz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu
10. Czarnieckiego MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu
11. MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu.

Połączenie Spółek zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., poz. 94, nr 1037 ze zm.; dalej: KSH), tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą. W efekcie połączenia spółki przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę przejmującą, tj. Szczęśliwicka Sp. z o.o. W efekcie struktura Grupy Unidevelopment zostanie znacznie uproszczona.

6. Plan przekształcenia spółki akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 28 lutego 2020 r. podpisano plan przekształcenia MONDAY DEVELOPMENT S.A. („Spółka Przekształcana”) w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MONDAY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka Przekształcona”), w której jedynym wspólnikiem zostanie spółka UNIDEVELOPMENT S.A., która posiada:

- a) 639.500 akcji serii A1,

- b) 98.985 akcji serii B,
- c) 10.000.000 akcji serii C,
- d) 535.833 akcji serii D,

o wartości nominalnej 0,14 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 1 578 404,52 zł w kapitale zakładowym Spółki Przekształcanej. Wkład spółki Unidevelopment S.A. do Spółki Przekształcanej stanowi majątek Spółki Przekształcanej przypadający na jego akcje. Wysokość kapitału zakładowego Spółki Przekształcanej będzie wynosiła 1 500 000 zł i dzielić się będzie na 100 udziałów, o wartości nominalnej 15 000 zł każdy.

7. W dniu 22 stycznia 2020 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu zmiany nazwy spółki BUDREX-KOBI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na BUDREX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Unibep.

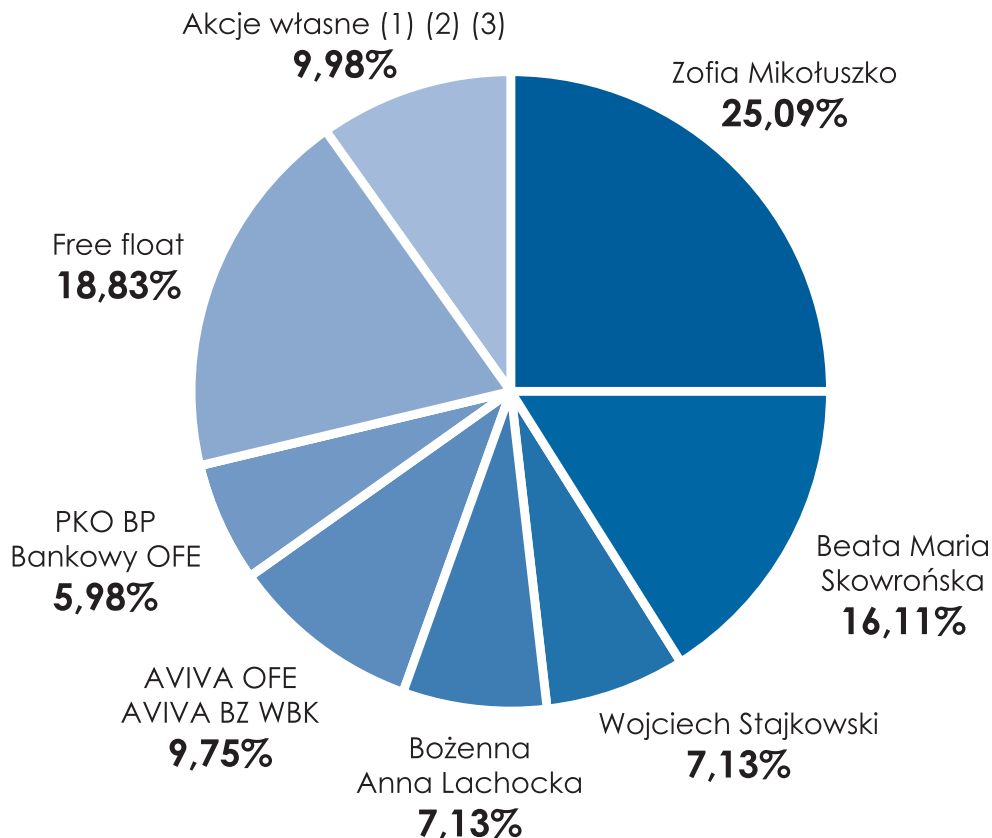
Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 31-03-2020 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

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

6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 MARCA 2020 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8.800.000	25,09%	8.800.000	25,09%
Beata Maria Skowrońska	5.650.000	16,11%	5.650.000	16,11%
Wojciech Stajkowski	2.500.000	7,13%	2.500.000	7,13%
Bożenna Anna Lachocka	2.500.000	7,13%	2.500.000	7,13%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
PKO BP Bankowy OFE	2.098.756	5,98%	2.098.756	5,98%
Free Float	6.602.958	18,83%	6.602.958	18,83%
Akcje własne (1) (2) (3)	3.500.000	9,98%	3.500.000	9,98%
RAZEM	35.070.634	100,00%	35.070.634	100,00%



(1), (2) - 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.

(3) 1.500.000 Akcji Własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 31 marca 2020 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport roczny za rok 2019) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki 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 31 MARCA 2020 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD				
Leszek Marek Gotąbiewski	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	2 500 000	250 000,00	7,13 %
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kotosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu 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 27 lutego 2020r. UNIBEP S.A. skupił 1.500.000 sztuk akcji własnych po cenie jednostkowej 9,20 zł za akcję. Wartość skupu osiągnęła wartość 13.8000.000 zł. Koszt operacji wyniósł 34.500 zł.

Szersza informacja przedstawiona została w punkcie 3.1 Zdarzenia w okresie I kwartału 2020.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 14 maja 2020 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Emitenta wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2019. Zarząd wnioskuję, aby część zysku netto Emitenta za rok 2019 w kwocie 6.945.539,48 zł, tj. 0,22 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 3,5 mln akcji własnych posiadanych przez Emitenta), przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom, zaś część zysku netto za rok 2019 w kwocie 9.643.476,02 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta.

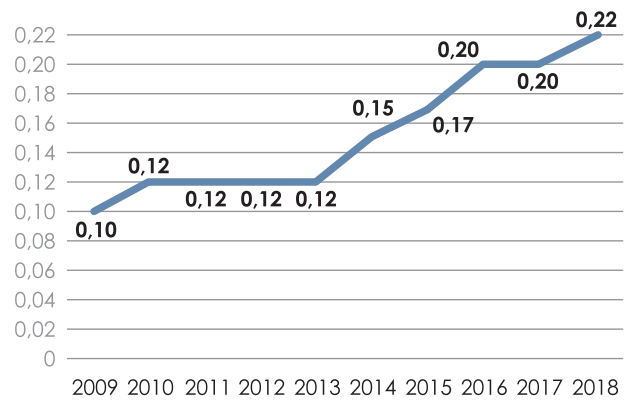
Jako dzień dywidendy Zarząd proponuje ustalić dzień 1 lipca 2020 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień :

- 10 lipca 2020 r. – pierwsza rata w kwocie 3.472.769,74 zł (tj. 0,11 zł na akcję);
- 1 października 2020 r. – druga rata w kwocie 3.472.769,74 zł (tj. 0,11 zł na akcję).

Przedstawione powyżej rekomendacje Zarządu zostały w dniu 14 maja 2020 roku pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą Emitenta. (RB 18/2020)

Decyzję o wypłacie dywidendy podejmuje ZWZ UNIBEP SA.

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 62.458 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 57.885 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 24.355 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 24.534 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządkiem Dróg Wojewódzkich (Inwestor) oraz UNIBEP SA a Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad (Inwestor).

1. 12 października 2018 roku Konsorcjum UNIBEP S.A. i Most sp. z o.o. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji. Sprawę przekazano do Wydziału

Gospodarczego. Na pierwszych dwóch rozprawach, które odbyły się w dniach 24-25 czerwca 2019 r. oraz 25-27 września 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. Pozwany złożył odpowiedź na rozszerzenie powództwa. Sąd wyznaczył Powodowi termin do 29 maja 2020 r. na złożenie repliki na odpowiedź Pozwanego.

2. 29 marca 2019 r. Konsorcjum UNIBEP S.A. i PORR S.A. złożyło pozew o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych z tytułu dodatkowych robót na Inwestycji. W dniu 26 kwietnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Obecnie trwa wymiana korespondencji procesowej między stronami. Sąd poinformował strony że termin rozprawy zostanie ustalony po 10 sierpnia 2020 r.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.7 należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 31-03-2020.

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:

- 10 stycznia 2020 roku zawarto Umowę pożyczki pomiędzy Unibep S.A. a Unidevelopment S.A. na kwotę 9 mln zł. Termin spłaty pożyczki określono na 30 czerwca 2020 roku.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 2.5 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2020 do 31-03-2020.

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 2.7 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 31-03-2020.

7.4 Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2020 do 31-03-2020 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.

Wprowadzenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii. Informacja nt. możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

W związku z pojawieniem się koronawirusa na świecie i w obszarze aktywności Unibep i Grupy Kapitałowej, Zarząd Unibep SA przeanalizował aktualną sytuację własną i otoczenia oraz jego możliwy wpływ na perspektywy funkcjonowania Grupy. Oceniał szanse i ryzyka związane z prowadzoną działalnością, realność realizacji celów biznesowych i potencjalny wpływ epidemii koronawirusa na posiadane zasoby materialne i niematerialne, rozwój kontaktów biznesowych, możliwości sprzedażowe i aktywności na rynkach będących w obszarze zainteresowania, skutki podejmowanych decyzji administracyjnych i zamawiających. Ocenie poddane zostało ryzyko kredytowe i płynność. Przeanalizowana została sytuacja w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej.

Mimo zmiennej i bardzo dynamicznej sytuacji na rynku, nie odnotowane zostało dotychczas istotne zdarzenie, które miałoby wpływ na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostek wchodzących w skład grupy, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19.

Wszelkie dostawy materiałów i usług nie skutkują na dzień dzisiejszy negatywnie na nasze zobowiązania terminowe wobec zamawiających, czego nie można wykluczyć na przyszłość. Zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata, jak również ograniczyć zasoby ludzkie naszych podwykonawców pochodzących zza wschodniej granicy. Dodatkowo inne ograniczenia w działalności społeczności jak i organizacji wprowadzane przez władze naszego kraju mogą spowolnić bądź też ograniczyć

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W I kwartale 2020 r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość byłaby znacząca.

aktywność spółek Grupy Unibep. Ewentualne skutki zakłócenia w łańcuchach dostaw surowców i swobodnego przepływu kapitału ludzkiego są trudne do oszacowania i mogą być pochodną długości trwania stanu wyjątkowego, jaki aktualnie mamy nie tylko na terenie kraju. Grupa Unibep podjęła intensywne działania mające na celu zapewnienia niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych.

Zweryfikowano założenia sprzedażowe naszych biznesów i nałożono korektę stress testów uwzględniających obecną sytuację. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. Niemniej, przewiduje się mniejsze przychody w obszarach działalności poszczególnych biznesów spowodowane obniżeniem wydajności prac budowlanych, lub opóźnienia terminów ogłaszania przetargów, a także w wyniku ograniczenia zainteresowania oferowanymi przez Grupę mieszkaniami. Zauważamy wśród inwestorów elementy dużej wrażliwości związanej z dalszym rozwojem sytuacji, co powoduje ich pogłębioną analizę do dalszego inwestowania. Na dzień dzisiejszy zakładamy przekładanie decyzji inwestycyjnych po opanowaniu pandemii. Przewidujemy, że w perspektywie kilkumiesięcznej skłonność do inwestowania powróci do poziomów akceptowalnych. Powyższa sytuacja skłania sztaby sprzedażowe do zintensyfikowanych działań przygotowawczych i identyfikujących potrzeby klientów. Powyższa sytuacja w ocenie Zarządu jest stabilna i pod kontrolą.

Rynki zbytu, na których funkcjonuje spółka i Grupa nie zostały zamknięte. Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się są elementem ciągłej analizy, ale na dzień dzisiejszy nie są istotnym ograniczeniem. Alternatywne scenariusze pozwalają na razie realizować nasze zobowiązania bez większych zakłóceń.

Pewnym ograniczeniem w funkcjonowaniu może być spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnie. Dostrzegamy także możliwe ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy.

Bieżącą sytuację płynnościową określamy jako dobrą. Nie obawiamy się istotnego wpływu potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach na naszą płynność. Każdy realizowany w tej chwili kontrakt w budownictwie kubaturowym, modułowym i infrastrukturalnym ma zapewnione finansowanie. Nasza grupa developerska swoją działalność prowadzi w modelu spółek celowych, co oznacza że, co do zasady, dla każdego nowego projektu, przed jego uruchomieniem zapewnia jego finansowanie. Mamy uporządkowaną sytuację kredytową. Na rok 2020 nie przypada do wykupu żadna seria obligacji. Nie mamy też kumulacji rat kredytowych czy leasingowych. Niektóre banki deklarują gotowość do zwiększenia dostępnego finansowania, gdyby pojawiła się taka konieczność. Stosunkowo wysoki poziom gotówki zaspokoi potrzeby w najbliższej perspektywie. Niemniej potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płatniczych Grupa Unibep planuje zniwelować jeszcze bardziej rygorystycznymi niż dotychczas zasadami monitorowania należności.

Kierownictwo nadal będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii koronawirusa i w zależności od rozwoju sytuacji podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki. Jednocześnie, w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzi ryzyka kontynuacji działalności.

Dodatkowo, pod kątem monitorowania skutków zjawiska epidemii, powołany został zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, który w sposób ciągły monitoruje ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów. Jednocześnie Grupa Unibep realizuje wszystkie decyzje i zalecenia władz oraz na bieżąco monitoruje sytuację, a przy podejmowaniu decyzji kieruje się troską o zdrowie pracowników oraz dbałością o długoterminową wartość Grupy Unibep

Powyższa ocena została dokonana zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Unibep S.A. Rzeczywista skala przyszłych skutków pandemii COVID-19 i ich wpływu na działalność Grupy Unibep jest obecnie nieznana i niemożliwa do oszacowania oraz uzależniona od czynników, które pozostają poza kontrolą Grupy Unibep i podlegają dynamicznym zmianom. W związku z powyższym, obecnie nie jest możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Grupy Unibep.

Nowe logo w Grupie Unibep

Od 1 kwietnia 2020 r. Unibep SA i w wszystkie spółki z Grupy Unibep mają nowe logo. Ma to związek m.in. z jubileuszem 70-lecia Unibep SA, firmy, która powstała 1 kwietnia 1950 roku. Jest nowocześniejsze, bardziej przyjazne dla odbiorców. Jeden element pozostał praktycznie niezmienny – trzy strzałki, które są charakterystyczne dla Grupy Unibep od blisko 15 lat.

Poprzednia zmiana wizerunku Unibep SA miała miej-

sce w 2006 roku. Spółka oraz firmy zależne są w trakcie zmian obrandowania we wszystkich obszarach działalności.

Zakończenie robót na Unique Tower

30 kwietnia 2020 r. na budowie Unique Tower przy ul. Grzybowskiej w Warszawie na 30. piętrze zawisła wiecha. Unique Tower to jedna z bardziej prestiżowych budów, które obecnie prowadzi Unibep SA. Wysokość budynku budowanego w ścisłym centrum stolicy wynosi 96,3 metra. Jest to rekord w historii spółki – do tej pory najwyższym budynkiem był Aura Sky – około 90 metrów.

Przypomnijmy, wbicie łopaty na tej inwestycji miało miejsce w listopadzie 2018 r. Praca na budowie przebiega bez zakłóceń i zgodnie z harmonogramem.

8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	31.03.2020	31.12.2019
AKTYWA		
Aktywa trwale długoterminowe		
Środki trwałe	116 371	117 655
Wartości niematerialne	25 001	25 131
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0,1
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności	28 689	28 843
Kaucje z tytułu umów z klientami	36 251	34 095
Pożyczki udzielone	4 093	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	0	32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 974	3 085
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	39 589	37 728
Aktywa trwale (długoterminowe) razem	252 968	246 568
Aktywa obrotowe krótkoterminowe		
Zapasy	293 599	261 264
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	207 063	213 342
Kaucje z tytułu umów z klientami	22 557	23 062
Aktywa kontraktowe	148 324	124 445
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 628	2 507
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	2 984	628
Pożyczki udzielone	50 530	51 709
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 788	3 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 643	178 374
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	896 116	858 868
AKTYWA RAZEM	1 149 084	1 105 437
	31.03.2020	31.12.2019
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Pozostałe kapitały, w tym:	203 454	215 439
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	55 115	51 893
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	262 076	270 838
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	5 981	5 890
Kapitał własny ogółem	268 056	276 728
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	100 160	102 983
Rezerwy długoterminowe	30 664	32 853
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 511	50 185
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	875	897
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 258	5 071
Zobowiązania długoterminowe razem	189 469	191 990
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	232 384	250 341
Kaucje z tytułu umów z klientami	45 369	47 479
Zobowiązania kontraktowe	224 665	168 426
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	31 999	30 718
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 146	4 854
Rezerwy krótkoterminowe	151 908	134 812
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	88	88
Zobowiązania krótkoterminowe razem	691 559	636 718
PASYWA RAZEM	1 149 084	1 105 437

8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

	01.01. - 31.03.2020	01.01. - 31.03.2019
Przychody z umów z klientami, w tym:	346 886	329 574
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	26 731	15 371
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	321 876	313 081
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 010	16 494
Koszty sprzedaży	2 245	1 527
Koszty zarządu	13 298	11 512
Pozostałe przychody operacyjne	1 544	1 269
Pozostałe koszty operacyjne	1 517	641
Oczekiwane straty kredytowe	1 986	593
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 508	3 488
Przychody finansowe, w tym:	2 299	1 608
z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	2 410	956
Koszty finansowe	5 716	2 844
Udział w zyskach(stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-154	430
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 936	2 682
Podatek dochodowy	623	647
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 313	2 035
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	3 313	2 035
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	3 313	2 035
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 222	1 906
Udziały niesprawujące kontroli	91	129
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,10	0,06
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,10	0,06
Zysk (strata) netto	3 313	2 035
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0	0,1
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	2 302	-1 572
Podatek odroczone związany z elementami innych całkowitych dochodów	-437	299
Pozostałe dochody po opodatkowaniu ogółem	1 865	-1 273
Całkowite dochody ogółem	5 177	761
z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	5 087	633
udziałom niesprawującym kontroli	91	129

8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2020 r.

Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane

Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego

Wynik roku bieżącego

Inne całkowite dochody

31 MARCA 2020 r.

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej netto	Razem		
3 507	-602	28 777	126 358	60 905	22 565	29 328	270 838	5 890	276 728
	-	-	-	-	29 328	-29 328	0	0	0
	-	-13 850	-	-	-	-	-13 850	-	-13 850
	-	-	-	-	-	3 222	3 222	91	3 313
	1 865	-	-	-	-	-	1 865	1 865	1 865
3 507	1 263	14 927	126 358	60 905	51 893	3 222	262 076	5 981	268 056

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2019 r.

Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane

Wynik roku bieżącego

Inne całkowite dochody

31 MARCA 2019 r.

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej netto			Razem
3 507	-4	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	258 506	5 149	263 656	
					26 254	-26 254	0	0	0	
	0,1	-1 273			1 906		1 906	129	2 035	
3 507	-4	1 012	35 614	108 278	60 905	47 921	259 139	5 278	264 417	

WYSZCZEGÓLNIENIE

01 STYCZNIA 2019 r.

Przeniesienie wyników roku poprzedniego na zyski zatrzymane

Podział zysku

Podział zysku na dywidendę

Przenieszenie kapitału zapasowego na pokrycie straty

Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego

Wynik roku bieżącego

Inne całkowite dochody

31 GRUDNIA 2019 r.

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżącej netto			Razem
3 507	-4	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	258 506	5 149	263 656	
					26 254	-26 254	0	0	0	
			31 286		-31 286		0	0	0	
			-13 206		-7 276		-7 276		-7 276	
		-6 837			13 206		0	0	0	
							-6 837	15	-6 822	
	4	-2 887			29 328		29 328	725	30 053	
3 507	0	-602	28 777	126 358	60 905	22 565	270 838	5 890	276 728	

8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	31.03.2020	31.03.2019
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	3 936	2 682
II. Korekty razem	6 851	977
1. Amortyzacja	4 163	3 371
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-138	-64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 260	622
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	240	-877
5. Zmiana stanu rezerw	14 907	-6 637
6. Zmiana stanu zapasów	-32 634	-34 114
7. Zmiana stanu należności	-19 238	-12 967
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	39 111	43 571
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-185	-179
10. Inne korekty	-158	392
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-477	7 858
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 787	3 660
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 038	-727
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	90	441
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu wkładów	0	1 800
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału) / opłata wkładów	-170	-1 000
Odsetki otrzymane	129	77
Dywidendy otrzymane	16	5 302
Pożyczki udzielone	-4 076	-5 711
Pożyczki spłacone	1 800	962
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	11	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 239	1 144
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	16 564	67 989
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-17 199	-15 555
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-13 850	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 291	-1 124
Zapłacone odsetki	-1 773	-2 725
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-18 549	48 585
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-13 000	53 388
w tym:		
Różnice kursowe	456	51
Środki pieniężne na początek okresu	178 188	56 042
Środki pieniężne na koniec okresu	165 188	109 430
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 970	6 875

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbiewski
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 - 03, fax: (48 85) 730 68 68

www.unibep.pl