



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

ZA I PÓŁROCZE 2020

ZYSK NETTO

10 373
tys. PLN

47%

616 072
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2020

29 329
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

733 473
tys. PLN

1%

ŚRODKI PIENIĘŻNE

200 080
tys. PLN

10%

326 160
tys. PLN

KAPITALIZACJA NA GPW
(30.06.2020 R.)

1 515
osób

ZATRUDNIENIE
(STAN NA DZIEŃ 30.06.2020 R.)

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2020 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 66 ust. 8 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 nie będącego państwem członkowskim.

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

SPIS TREŚCI

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU	4
2. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH	8
3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2020	8
3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności	14
3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym	14
4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ	16
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	16
4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	18
5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP	24
5.1 Zmiany w strukturze Grupy	28
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	30
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	30
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	31
6.3 Program motywacyjny	32
6.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	32
6.5 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	32
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY	33
7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	33
7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	34
7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	34
7.4 Pozostałe informacje	34
8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	37
8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	37
8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	38
8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	39
8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	40
9. OŚWIADCZENIE	41

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

10,3 mln zł – taki jest wynik finansowy netto Grupy Unibep za I półrocze 2020 r. Jest to wzrost rok do roku o ok. 47 proc. Taki zysk został osiągnięty przy sprzedaży na poziomie – ok. 733 mln zł, czyli porównywalnym z 725 mln zł w 2019 r. W portfolio zamówień posiadamy zlecenia w części budowlano-infrastrukturalnej na kwotę ok. 1,6 mld zł (w tym ok. 800 mln zł na kwartały III-IV 2020 r.). Są to wyniki zgodne z oczekiwaniami zarządu i wpisują się w zamierzenia na cały rok 2020. Poprawiła się sytuacja gotówkowa w Grupie Unibep - mamy na kontach o ok. 12 proc. więcej gotówki w porównaniu z początkiem roku 2020. Obecnie intensywnie pracujemy nad budowaniem portfela zamówień na rok 2021 i lata kolejne we wszystkich segmentach działalności.

Pomimo ograniczeń wynikających ze stanu epidemii koronawirusa Grupa Unibep zachowała ciągłość działania we wszystkich segmentach – nie została wstrzymana żadna budowa, ani bieżąca działalność produkcyjna i usługowa. Przystosowaliśmy swoją pracę do nowych warunków, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania epidemiczne, które obowiązywały w Polsce i w krajach, w których pracujemy (Skandynawia, Białoruś, Ukraina). Pracujemy w normalnym trybie, ale cały czas jesteśmy w reżimie epidemicznym, dbając o bezpieczeństwo i zdrowie naszych pracowników. Cały czas monitorujemy sytuację i reagujemy na wszelkie potencjalne zagrożenia związane z pandemią.

Budownictwo kubaturowe w kraju realizuje obecnie ponad 30 kontraktów zgodnie z harmonogramami i założonymi wynikami. Podpisujemy także umowy na kolejne inwestycje – tylko w II kw. 2020 r. podpisaliśmy kontrakty o wartości ok. 300 mln zł. Chcę podkreślić, że nasz portfel w tym segmencie naszej działalności jest mocno zdywersyfikowany: pozyskujemy kontrakty zarówno od inwestorów prywatnych, jak też publicznych w obszarze budownictwa komercyjnego, jak też przemysłowego. Zaczynamy realizować m.in. prestiżową inwestycję - rozbudowę Centrum Nauki Kopernik w Warszawie, dla Hyundai Engineering Co. budujemy kompleks Polimery Police, z naszym deweloperem rozpoczęliśmy duży projekt mieszkaniowy w Poznaniu – Fama Jeżyce, gdzie w dłuższej perspektywie czasowej, w kilku etapach, oddamy do użytku ponad 2 tys. mieszkań.

Zlecenia realizowane za granicą – na rynkach białoruskim i ukraińskim – przebiegają zgodnie z planem. Oddaliśmy do użytku dużą galerię handlową w Kijowie na Ukrainie – Retroville, pracujemy przy realizacji kolejnego dużego kontraktu w tym kraju – budujemy centrum handlowe w Charkowie. Z uwagą obserwujemy, co dzieje się na Białorusi i zdajemy sobie sprawę z tego, że wszelkie zmiany polityczne zawsze rzutują na sytuację gospodarczą w danym kraju. Pragnę dodać,



że inwestycje na Wschodzie realizowane przez Unibep SA mają bezpieczne finansowanie z polskich banków, a kredyty są ubezpieczone w KUKE. Obecnie, głównie na rynku ukraińskim, prowadzimy intensywne działania akwizycyjne.

Nasza spółka deweloperska Unidevelopment SA ma porównywalne wyniki finansowe do tego samego okresu roku 2019 r. Warto zaznaczyć, że epidemia koronawirusa nie wpłynęła na zmianę cen mieszkań

ofertowanych przez naszego dewelopera i będzie miała nieznaczny wpływ na sprzedaż mieszkań w naszych inwestycjach realizowanych w Warszawie, Poznaniu, czy Radomiu. Na bieżąco monitorujemy sytuację w tym segmencie.

II kwartał 2020 r. dla Unidevelopment SA to przede wszystkim przygotowanie i uruchomienie nowych inwestycji: osiedli Coopera i Ursa Sky w Warszawie, Fama Jeżyce i osiedle Bookowska 18 w Poznaniu, czy Osiedle Idea Omega w Radomiu, a także przekazywanie mieszkań klientom w lokalizacjach już wybudowanych, tj. na Marywilka Osiedle Kameralne i Ursa Park w Warszawie, osiedlach Nowych Kosmonautów i Zielony Sołacz w Poznaniu, czy Osiedle Idea Ogrody w Radomiu.

Segment infrastrukturalny realizuje podpisane kontrakty zgodnie z harmonogramami. Warto jednak zauważyć lepszy wynik finansowy tego segmentu w porównaniu z rokiem ubiegłym. Cieszy duża liczba przetargów na drogi ekspresowe budowane w Polsce północno-wschodniej, dotyczy to przede wszystkim S19. Jesteśmy aktywni w akwizycji zarówno w przetargach na drogi ekspresowe, wojewódzkie, jak też powiatowe i gminne. Konsekwentnie budujemy portfel zleceń na kolejne lata. Uważam, że jest duża szansa na rozwój tego segmentu naszej działalności.

Budrex Sp. z o.o. – nasza spółka budująca wiadukty, mosty i inne obiekty inżynierskie – ma historyczny portfel zamówień, na drugie półrocze 2020 i lata kolejne wynosi on ponad 135 mln zł. Jest to efekt pozyskania dużych kontraktów przy budowie drogi ekspresowej S61. Spółka przygotowuje się także do akwizycji na inwestycje inżynierskie związane z rozbudową S19.

Pomimo ograniczeń związanych z pandemią wszystkie projekty Unihouse SA – producenta wielorodzinnych domów w technologii modułowej - wykonywane w Skandynawii są prowadzone zgodnie z przyjętymi założeniami, choć obciążone znacznymi kosztami operacyjnymi.

Należy dodać, że Unibep SA – jako jeden z trzech wyłonionych w konkursie wykonawców – podpisał umowę ramową na rynku szwedzkim na udział w programie mieszkaniowym Allmännyttans Kombohus. Program ten obejmuje lata 2020-2026 i zakłada dostarczenie standardowych budynków pod klucz w formule generalnego wykonawstwa na terenie całej Szwecji, zamawiającymi są spółki komunalne. Wierzimy, że będzie to udana ekspansja naszej spółki Unihouse SA na rynek szwedzki z perspektywą rozwoju na lata kolejne.

Pod koniec lipca 2020 r. Unihouse SA podpisał pierwszą znaczącą umowę na rynku niemieckim. Dla inwestora z zachodniej granicy ma wyprodukować i wykonać pod klucz – w dwóch rozłożonych w czasie etapach – sześć budynków modułowych, w których łącznie będzie 329 mieszkań. Inwestycja zostanie zlokalizowana w Stuttgarcie.

Naszym nadrzędnym celem w Grupie Unibep na kolejne miesiące i kwartały 2020 r. jest terminowa realizacja wszystkich kontraktów, dbanie o najwyższą jakość, pilnowanie stabilności finansowej przedsiębiorstwa, a także troska o zdrowie i bezpieczeństwo naszych pracowników.

Pragnę dodać, że wnikliwie obserwujemy rynki krajowy oraz zagraniczne i dynamiczne zmiany na nich zachodzące. Chcę podkreślić, że jesteśmy przygotowani na różne warianty działań.

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

Leszek Marek Gołąbicki,
Prezes Zarządu Unibep SA

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 półrocze 2020	I półrocze 2019	I półrocze 2020	I półrocze 2019
Przychody netto ze sprzedaży	733 473	724 614	165 148	168 986
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	29 329	18 609	6 604	4 340
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	20 752	11 355	4 673	2 648
Zysk netto	10 373	7 053	2 336	1 645

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	288 067	246 568	64 502	57 900
Aktywa obrotowe	893 803	858 868	200 135	201 683
Aktywa/Pasywa	1 181 870	1 105 437	264 637	259 584
Kapitał własny	267 237	276 728	59 838	64 983
Kapitał obcy	914 633	828 708	204 799	194 601
Środki pieniężne na koniec okresu	200 080	178 374	44 801	41 887

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2020	I półrocze 2019	I półrocze 2020	I półrocze 2019
Przepływy z działalności operacyjnej	72 313	83 404	16 282	19 451
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-16 676	-925	-3 755	-216
Przepływy z działalności finansowej	-33 603	43 925	-7 566	10 244
Przepływy pieniężne netto ogółem	22 033	126 405	4 961	29 479

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,4413 PLN dla I półrocza 2020 oraz 1 EUR = 4,2880 PLN dla I półrocza 2019.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,4660 PLN na dzień 30 czerwca 2020r., 1 EUR = 4,2585 PLN na dzień 31 grudnia 2019r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I półrocze 2020	I półrocze 2019	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	2,83%	1,57%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,41%	0,97%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	3,81%	2,72%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,48%	3,31%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,78	0,77	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,18	1,35	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,26	0,28	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące



Poborzańska 4BC, Warszawa, Polska

3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 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. Jednocześnie 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 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 lutego 2019 r. podjęła uchwałę 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 uchwałę 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



Bolero II, Warszawa, Polska



Fama Jeżyce, Poznań, Polska

akcję. Wartość skupu osiągnęła wartość 13.800.000 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. (RB 6/2020)

Aktualnie w toku pozostają prace projektowe. Realizacja kolejnych etapów zamówienia jest uzgadniana z Inwestorem.

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

W dniu 2 czerwca 2020 r. podpisany został aneks do umowy, na mocy którego wykreślono zapisy warunkujące wejście w życie umowy od podpisania przez Zamawiającego umowy kredytu na finansowanie inwestycji oraz uzgodniono, iż wejście w życie umowy następuje z dniem podpisania Aneksu. (RB 24/2020)

W dniu 30 czerwca 2020 r. Fama Development Spółka z o.o. Sk zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu inwestycyjnego, na podstawie której Bank udzielił kredytu do kwoty 70 mln zł na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów brutto Inwestycji. (RB 34/2020)

6) 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 Pol-

sce 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 międzyobiektowymi 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)

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

8) 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)

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



Fabryka Proszków Mlecznych Mlekovița, Wysokie Mazowieckie, Polska



Aroma Park III, Warszawa, Polska

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, niezbędnej 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)

10) 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)

11) 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.

12) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Klasyków w Warszawie

W dniu 20 maja 2020 r. Unibep S.A. zawarł z YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane na realizację kolejnego etapu in-

westykcji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 26,0 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji IIQ 2020 - IV 2021. (RB 21/2020)

13) Zawarcie umowy na realizację zadania inwestycyjnego pn. "Budowa budynku Sądu Rejonowego w Grajewie przy ulicy Wojska Polskiego"

W dniu 21 maja 2020 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku Sądu Rejonowego w Grajewie przy ulicy Wojska Polskiego.

Zamawiającym jest Skarb Państwa - Sąd Apelacyjny w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 21,63 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 36 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. (RB 22/2020)

14) Zawarcie umowy ramowej na udział w programie budowy standardowych budynków mieszkalnych w technologii modułowej dla szwedzkich spółek gminnych

W dniu 1 czerwca 2020 r. Unibep S.A. zawarł umowę ramową dotyczącą realizacji Programu budowy mieszkań "Allmännyttans Kombohus" na terenie Szwecji. Zamawiającym jest Sveriges Allmännyttan AB (fd SABO) z siedzibą w Sztokholmie.

Umowa ramowa przewiduje możliwość zlecenia Emitentowi w trybie odrębnych zamówień czynności związanych z zaprojektowaniem i wykonaniem pod klucz standardowych budynków mieszkalnych w technolo-

gii modułowej w ramach programu budowy mieszkań "Allmännyttans Kombohus".

Program będzie realizowany w latach 2020-2026. Czynności operacyjne związane z realizacją ewentualnych zamówień otrzymywanych w ramach umowy ramowej, będą wykonywane za pośrednictwem spółki zależnej UNIHOUSE S.A. (RB 23/2020)

15) Aktualizacja informacji nt. realizacji przejścia granicznego na granicy ukraińsko - polskiej

W dniu 26 czerwca 2020 r. Unibep S.A. zawarł aneks do Umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko-polskiej, na mocy którego okres realizacji prac budowlanych uległ wydłużeniu o 12 miesięcy, w związku z czym zakończenie wszystkich prac nastąpi w IQ 2023 r.

Jednocześnie w miejsce dotychczasowego Zamawiającego wstąpił nowy podmiot - Państwowa Celna Służba Ukrainy. (RB 31/2020)

16) Zawarcie warunkowej umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Poborzańskiej

W dniu 30 czerwca 2020 r. Unibep S.A. zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Poborzańskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest HI Poborzańska II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie



Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego, Warszawa, Polska



Bookowska 18, Poznań, Polska

(dawniej Home Invest Poborzańska I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie).

Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wyniesie 30,65 mln zł netto.

Warunkiem rozpoczęcia realizacji Inwestycji jest otrzymanie od zamawiającego pisemnego polecenia rozpoczęcia realizacji robót do dnia 15 sierpnia 2020 r. Natomiast zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w terminie 19 miesięcy od dnia rozpoczęcia. (RB 32/2020)

W dniu 10 sierpnia 2020 r. Unibep S.A. otrzymał od zamawiającego pisemne polecenie rozpoczęcia realizacji robót objętych umową, zgodnie z którym dzień rozpoczęcia prac budowlanych określony został na 16 września 2020 r. (RB 41/2020)

17) Zawarcie umowy na realizację budynku Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego w ramach rozbudowy Centrum Nauki Kopernik w Warszawie

W dniu 30 czerwca 2020 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego w ramach projektu pn.: "Utworzenie Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego działającej w ramach Centrum Nauki Kopernik (CNK). Projekt współfinansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa I Wykorzystanie działalności badawczo-rozwojowej w gospodarce, Działanie 1.1 Działalność

badawczo-rozwojowa jednostek naukowych."

Zamawiającym jest Centrum Nauki Kopernik z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 48,75 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 20 miesięcy od dnia przekazania Emitentowi terenu budowy. (RB 33/2020)

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

W nawiązaniu do treści 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, a także raportów bieżących nr 46/2019 oraz nr 11/2020 dotyczących wydłużenia terminu na spełnienie warunku wejścia umowy w życie, z dniem 30 czerwca 2020 r. bezskutecznie upłynął uzgodniony termin na przekazanie 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, w następstwie czego umowa wygaśa. (RB 35/2020)

3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności

1) Przedłużenie/zawarcie umów finansowych:

- 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.

- f) Dnia 31 marca 2020 roku zawarto Umowę o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa pomiędzy Bankiem Millennium S.A. a Coopera Idea Sp. z o.o. sp.k. na kwotę 28 mln na finansowanie etapu 2 inwestycji. Unidevelopment S.A. przystąpił do długu Kredytobiorcy.
- g) W dniu 26 czerwca 2020r. Budrex Sp. z o.o. przedłużył z ING Bank Śląski S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o finansowanie dostawców w łącznej wysokości 7 mln zł.
- h) W dniu 29 czerwca 2020r. Unidevelopment S.A. dokonał z mBank S.A. technicznego przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 3 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 sierpnia 2020r.
- i) W dniu 30 czerwca 2020r. Unidevelopment S.A. podpisał z Santander Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 30 czerwca 2021r.

3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Zawarcie warunkowej umowy na realizację etapu 3A inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie

W dniu 8 lipca 2020 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa etapu 3A inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Emitenta, Coopera Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, w której współnikiem jest Unidevelopment S.A. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2020 r., zaś zakończenia na IIIQ 2021 r. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 23,0 mln zł netto. (RB 36/2020)

2) Aktualizacja informacji nt. warunkowej umowy na realizację inwestycji drogowej na Ukrainie

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 24/2019 z 15 maja 2019 r. dotyczącego umowy zawartej ze Służbą Drogową w Obwodzie Lwowskim na realizację inwestycji drogowej na Ukrainie, w dniu 9 lipca 2020 r. strony umowy zawarły porozumienie w przedmiocie rozwiązania w/w umowy. Do dnia zawarcia porozumienia, realizacja kontraktu nie weszła w fazę prac budowlanych. (RB 37/2020)

3) Przedłużenie umowy o limit w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną

W dniu 21 sierpnia 2020r. UNIBEP S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 143 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2021r.

4) Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację obiektów modułowych z przeznaczeniem na rynek niemiecki

W dniu 22 lipca 2020 r. spółka zależna UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację budynków modułowych na rzecz konsorcjum firm AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie oraz Wolff & Müller Hoch- und Industriebau GmbH & Co. KG z siedzibą w Stuttgarcie.

Wynagrodzenie z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy wynosi łącznie ok. 16,35 mln euro netto, co stanowi równowartość ok. 72,6 mln zł netto.

Zakończenie prac etapu I zaplanowano na IIQ 2022 r., zaś zakończenie prac etapu II na IIIQ 2023 r., z zastrzeżeniem iż terminy umowne ulegną stosownemu przesunięciu w razie nieuzyskania przez Zamawiającego prawomocnego pozwolenia na budowę w terminie

określonym w umowie. (RB 39/2020)

5) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bukowskiej/ Grunwaldzkiej w Poznaniu

W dniu 30 lipca 2020 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Bukowskiej/ Grunwaldzkiej w Poznaniu.

Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Emitenta, 18 MP sp. z o. o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu, w której współnikiem jest Monday Development sp. z o.o.

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2020 r., zaś zakończenia na IVQ 2021 roku. Szacunkowe wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 46,0 mln zł netto. (RB 40/2020)

6) Aktualizacja informacji nt. sporu z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku

W dniu 14 sierpnia 2020 r. UNIBEP S.A. powziął wiadomość o złożeniu przez Zamawiającego (Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku) do właściwego sądu, pisma procesowego stanowiącego rozszerzenie powództwa, w ramach którego Zamawiający domaga się zapłaty kwoty kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł, o żądanie zasądzenia na rzecz Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem Zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł.

Temat dotyczy inwestycji pn. "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 673 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Dąbrowa Białostocka - Sokółka wraz z obejściami miejscowości". O odstąpieniu od umowy przez Konsorcjum z udziałem Emitenta informowaliśmy w raporcie bieżącym 14/2018.

Emitent niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. (RB 42/2020)

7) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Iwickiej w Warszawie

W dniu 27 sierpnia 2020 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Iwickiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Yawa Sp. z o.o. 3 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, spółka należąca do Yareal Polska Sp. z o.o. Wynagrodzenie za wykonanie inwestycji wynosi ok. 36,6 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IVQ 2020 r., a zakończenie w IIQ 2022 r. (RB 43/2020)

4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2020 (W TYS. PLN)

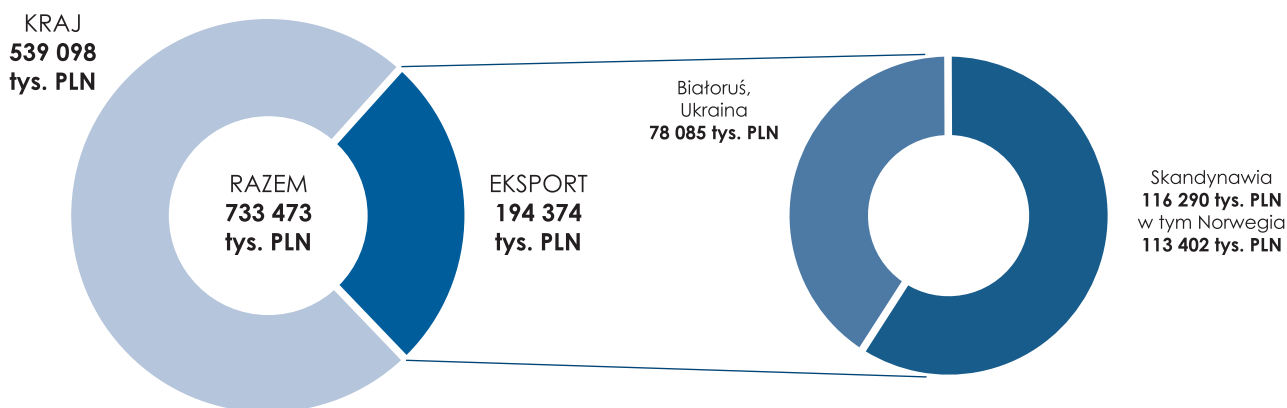
WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	467 672	144 153	67 034	96 835	-42 222	733 473
sprzedaż zewnętrzna	425 557	144 081	67 034	96 800		733 473
sprzedaż na rzecz innych segmentów	42 115	72	0	35	-42 222	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	433 493	126 521	57 151	100 051	-40 747	676 469
Zysk brutto ze sprzedaży	34 179	17 632	9 884	-3 216	-1 475	57 003
% zysku brutto ze sprzedaży	7,31%	12,23%	14,74%	-3,32%	3,49%	7,77%
Koszty sprzedaży						4 452
Koszty zarządu						25 544
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-6 255
Zysk z działalności operacyjnej						20 752
Przychody finansowe						3 616
w tym: przychody odsetkowe	10	110	32	46		198
instrumenty pochodne	119			-243		-125
Koszty finansowe						8 644
w tym: koszty odsetkowe	1 927	327	423	424		3 101
instrumenty pochodne	1 231			-169		1 062
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-787
Zysk przed opodatkowaniem						14 938
Podatek dochodowy						4 565
Zysk netto						10 373

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2019 (W TYS. PLN)

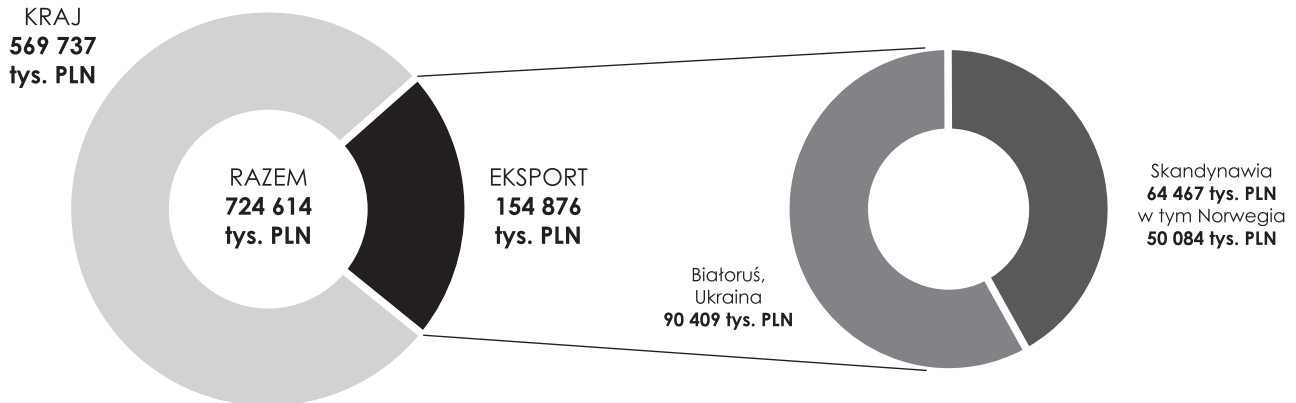
WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	528 578	130 444	55 285	84 561	-74 255	724 614
sprzedaż zewnętrzna	459 148	130 414	55 285	79 767		724 614
sprzedaż na rzecz innych segmentów	69 430	30	0	4 795	-74 255	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	497 810	120 027	44 812	84 671	-71 959	675 361
Zysk brutto ze sprzedaży	30 767	10 417	10 474	-110	-2 296	49 252
% zysku brutto ze sprzedaży	5,82%	7,99%	18,94%	-0,13%	3,09%	6,80%
Koszty sprzedaży						3 850
Koszty zarządu						23 966
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-10 081
Zysk z działalności operacyjnej						11 355
Przychody finansowe						2 694
w tym: przychody odsetkowe	17	9	817	173		1 016
instrumenty pochodne	46			282		328
Koszty finansowe						6 792
w tym: koszty odsetkowe	2 059	380	61	427		2 927
instrumenty pochodne	22			-62		-40
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 635
Zysk przed opodatkowaniem						10 892
Podatek dochodowy						3 838
Zysk netto						7 053

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.06.2020 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.06.2019 r.)



4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki finansowe za pierwsze półrocze roku 2020 są zgodne z przewidywaniami Zarządu.

Względem pierwszego półrocza roku 2019 sprzedaż w Grupie jest na zbliżonym poziomie (wzrost o 1,2%). Istotnie wzrósł zysk netto, tj. o ok. 47% do poziomu 10,3 mln zł. Generalnie wskaźniki rentowności prezentują się lepiej niż przed rokiem, wskaźniki płynności na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Wyniki I półrocza 2020 r. pokazują już częściowo wpływ 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 poprzednich raportach okresowych. Szerzej o tym także w dalszej części niniejszego raportu, w punkcie 7.4 Pozostałe informacje.

Budownictwo kubaturowe

Podobnie jak po pierwszym kwartale 2020, rentowność tego segmentu za całe półrocze jest wyższa niż przed rokiem. Głównie za sprawą kontraktów realizowanych na krajowym rynku budowlanym.

Od początku roku portfel realizowanych kontraktów powiększył się o ok. 300 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 pan-

demii wirusa SARS - CoV2. Zdarzenie to nie miało wpływu na wyniki pierwszego półrocza w Unibep SA, ani na bieżącą sytuację, a wolą stron jest kontynuacja w przyszłości współpracy w oparciu o nową umowę.

Mimo sytuacji związanej z pandemią, żadna nasza budowa nie została wstrzymana. Pandemia ograniczyła skuteczność akwizycyjną biznesu. Widoczne było zjawisko przesuwania w czasie decyzji o uruchomieniu wcześniej przygotowanych i uzgodnionych do realizacji projektów. Dla spółki oznacza to niewykorzystanie w pełni posiadanego potencjału realizacyjnego. Z drugiej strony własne projekty uruchamia nasz deweloper Unidevelopment SA. Ocena rynku i sytuacja finansowa Grupy Unibep pozwala na takie działania.

W portfelu spółki pojawiają się tematy z obszaru budownictwa pozamieszaniowego, głównie przemysłowego. Dwie ważne umowy podpisane zostały w kwietniu br. Jedna z Hyundai Engineering Co., Ltd. na podwykonawstwo w ramach budowy kompleksu Polimery Police. Druga ze Spółdzielnią Mleczarską Mlekovita na realizację rozbudowy zakładu produkcyjnego w Wysokiem Mazowieckiem. Rozwijane kompetencje w tym segmencie mogą zapoczątkować kolejnymi zleceniami jeszcze w tym roku.

W ujęciu terytorialnym podkreślamy ważną rolę rynku poznańskiego. Tam realizujemy projekty, które nadzoruje i prowadzi nasz deweloper spółka Unidevelopment SA. Istotnym wydarzeniem dla rozwoju tego rynku jest fakt podpisania umowy na realizację pierwszego etapu inwestycji deweloperskiej Fama Jeżyce w Poznaniu.

Dobre i stabilne wyniki prezentuje eksport usług budownictwa. Zgodnie z założeniami i harmonogramami przebiega realizacja kluczowych dla roku 2020 kontraktów na Białorusi i Ukrainie, mimo iż względem roku poprzedniego sprzedaż na tych rynkach niższa jest

o ok. 13%. Nieustanie prowadzone są działania akwizycyjne zmierzające do zawarcia kolejnego kontraktu pozwalającego do płynnego przejścia z produkcją na rok 2021 – w szczególności dotyczy to rynku ukraińskiego.

Aktualna sytuacja polityczna na Białorusi nie powinna mieć wpływu na rentowność realizowanych tam projektów (bezpieczne finansowanie z polskich banków, udzielone kredyty ubezpieczone w KUKI). Trudna do oceny jest na obecną chwilę przyszła realizacja zamierzeń akwizycyjnych na tym rynku.

Aktualnie na rynku białoruskim Unibep S.A. realizuje trzy kontrakty. Pierwszy z obiektów, C.H. w Grodnie realizowany jest na zlecenie inwestora prywatnego – Trinity Inwest Sp. z o.o. Do końca 2020r. Unibep planuje całkowicie zakończyć oraz rozliczyć przedmiotową inwestycję nie widząc przy tym żadnego zagrożenia dla uzgodnionych terminów. Pozostałe dwa kontrakty realizowane są w oparciu o umowę z miejską spółką Mińska - KUP Akwa Minsk, tą samą dla której wcześniej Unibep wybudował centrum tenisowe w Mińsku. Oba te kontrakty są na bardzo wczesnym etapie realizacji.

Poza obszarem zainteresowania jest rynek rosyjski. W dniu 27 stycznia 2020 r. miało miejsce wyrejestrowanie Przedstawicielstwa Unibep SA w Moskwie.

Na rynku niemieckim w kolejnych okresach spodziewamy się rozstrzygnięć sądowych związanych z nierozliczonymi należnościami od zamawiających. Wyniki lat poprzednich uwzględniają przeprowadzony wewnętrzny szacunek każdej ze spraw.

Budownictwo modułowe

Segment budownictwa modułowego wykazał względem roku poprzedniego wzrost sprzedaży o ok. 15%. Całe półrocze zamyka jednak z minusem ok. 3,1 mln zł. Za prowadzenie biznesu odpowiada spółka Uniho-use SA.

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.

Dodatkowo sytuacja epidemiologiczna spowodowała, że część z kontraktów nie mogła zostać wprowadzona w określonym terminie do produkcji z uwagi na decyzje zamawiających. Część rozpoczętych prac musiała zostać wydłużona z uwagi na wprowadzony

reżim sanitarny na halach produkcyjnych. Część kontraktów inwestorzy z rynku polskiego z branży hotelowej nie uruchomili. Dla spółki oznacza to zaburzenia w utrzymaniu potokowości produkcji i generowanie przejściowych nieplanowanych kosztów związanych z organizacją transportu i utrzymaniem całego łańcucha dostaw. Sytuacja wywołana pandemią wpłynęła na zmienność cen środków produkcji, część materiałów nabywana jest w innych krajach Europy. Wewnętrzne regulacje związane z kwarantanną ustanawiane przez władze państw, na rynkach których funkcjonujemy ograniczały mobilność i gotowość kadry do świadczenia usług tak, jak się to odbywa w warunkach normalnych.

Istotne przez pryzmat wyników roku 2021 i lat kolejnych są prowadzone działania akwizycyjne. Zawarcie w czerwcu 2020 umowy ramowej na udział w programie budowy standardowych budynków mieszkalnych w technologii modułowej dla szwedzkich spółek gminnych wpisuje się w oczekiwania. To samo dotyczy podpisanej pod koniec lipca 2020 r. pierwszej umowy na rynku niemieckim.

Segment infrastruktury

Segment prezentuje bardzo pozytywne wyniki. Wyniki uzyskane w pierwszym półroczu 2020 są znacznie lepsze niż za pierwsze półrocze 2019. Przy wzroście sprzedaży o ok. 11% istotnie na plus zmienił się zysk brutto ze sprzedaży (wzrost o ok. 69%). Bardzo dobre, dodatnie wyniki były już w pierwszym kwartale, 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.

Warunki pogodowe pozwoliły efektywnie wykorzystać czas, zaplecze i moce własne, jak i podwykonawców.

Trwający stan pandemii spowolnił nieco pracę organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnie. Nie miało to jednak dotychczas istotnego wpływu na osiągnięte wyniki.

Ważne jest budowanie portfela zleceń na rok 2021 zarówno w ramach infrastruktury drogowej, mostowej, jak i kolejowej. Unibep SA aktywnie uczestniczy w przetargach na drogi ekspresowe i wojewódzkie. Przygotowujemy się do uczestnictwa m.in. w kolejnych przetargach na S19.

Neutralnym dotychczas dla bieżących wyników jest temat związany z kontraktem na budowę inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka, od realizacji którego Spółka odstąpiła w dniu 23 marca 2018r. Unibep SA jest uczestnikiem procesów sądowych z zamawiającym o zapłatę wynagrodzenia za roboty dodatkowe i kar umownych z tytułu odstąpienia. W dniu

14 sierpnia 2020 r. UNIBEP S.A. powziął wiadomość o złożeniu przez zamawiającego do właściwego sądu, pisma procesowego stanowiącego rozszerzenie powództwa, w ramach którego Zamawiający domaga się zapłaty kwoty kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł, o żądanie zasądzenia na rzecz zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł.

Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałyby doznać zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości. Obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania potączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa konsorcjum na łączną kwotę ok. 36,34 mln zł z powództwem zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia w wysokości ok. 8,3 mln zł, zaś po uwzględnieniu opisanego powyżej rozszerzenia powództwa – powództwo zamawiającego dotyczyć będzie kwoty łącznej ok. 112,3 mln zł plus odsetki. Informację w tym temacie przekazaliśmy w raporcie bieżącym nr 42/2000.

Biznes deweloperski

Podobnie jak przed rokiem rozkłada się sprzedaż i wyniki wykazane przez segment działalności deweloperskiej. Przy wyższej o ok. 12 mln zł sprzedaży na zbliżonym poziomie wykazany został zysk brutto ze sprzedaży, przez co rentowność biznesu obniżyła się o ponad 4 p.p. W roku 2020 większe znaczenie biznesu w wynikach Grupy spodziewane jest w drugim półroczu.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W IH 2020 R.

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania klientom
Rynek warszawski	263	52
Rynek poznański	71	108
Pozostałe	25	11
RAZEM	359	171
w tym JV	93	82

PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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 3	130	3
Fama Jeżyce Etap 1 (JV) ¹⁾	251	11
Rynek poznański	381	14
Osiedle Idea Alfa (E1F1)	51	–
Pozostałe rynki	51	–
OGÓŁEM	1 000	32

Unidevelopment SA na bazie przeglądu posiadanych aktywów oraz oceny rynku podjął decyzje o uruchomieniu nowych inwestycji. Kolejne umowy na realizację podpisane zostały z Unibep SA na początku trzeciego kwartału 2020.

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 3A	89	–	3Q 2020
Osiedle Coopera Etap 3B	89	–	1Q 2021
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	4Q 2020
Sokratesa	124	5	2Q 2021
Rynek warszawski	785	21	
Osiedle Idea Omega (E2)	130	–	3Q 2020
Osiedle Idea Leo (E5)	170	–	2Q 2021
Osiedle Idea Gemini (E1F2)	92	–	zawieszony
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E1	12	–	1Q 2021
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E2	12	–	1Q 2022
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	–	1Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	–	1Q 2024
Rynek radomski	440	–	
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) ¹⁾	270	5	4Q 2021
Fama Jeżyce Etap 3-8 (JV) ¹⁾	1 634	38	2Q 2023 2)
Bookowska 18	170	5	3Q 2020
Rynek Poznański	2 074	48	
OGÓŁEM	3 299	69	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 3 etapu

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W IH 2020

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Nowych Kosmonautów Etap 2	112	–
Rynek poznański	112	–
OGÓŁEM	112	–

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 (Ursa Home Etapy 1 i 2). W drugim kwartale 2020 na rynku poznańskim rozpoczęta została realizacja projektu Fama Jeżyce Etap 1.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Unibep SA rozwija kompetencje w obszarze partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Segment ten traktowany jest jako kolejny 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 pionierzy realizacyjne, jak i back office. W ramach organizacji podejmowane są takie działania, jak nadzór nad efektywnością i płynnością, zaangażowanie w ścisłą współpracę 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.

Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy Unibep zdefiniowane i zaprezentowane w ramach Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2019 roku nadal są aktualne i jednocześnie podle-

gają bieżącej analizie.

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 spółek Grupy
- 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,
- zmienna sytuacja związana z zapewnieniem ciągłości siły roboczej na rynku pracy,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- związane z COVID-19 prognozy istotnego spadku produktu krajowego brutto w krajach będących obszarem działalności spółek Grupy,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi mogąca mieć wpływ tempo prac realizowanych projektów.

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

ROCZNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE (PROGNOZY KOMISJI EUROPEJSKIEJ)

	2018		Annual percentage change						
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	00-15	2016	2017	2018	2019	2020
GDP	2120.5	100.0	30.7	3.1	4.9	5.3	4.1	-4.3	
Private Consumption	1232.3	58.1	3.1	3.9	4.5	4.5	3.8	-4.9	
Public Consumption	376.7	17.8	3.2	1.9	2.9	3.7	4.9	2.9	
Exports (goods and services)	1175.9	55.5	8.1	8.8	9.5	7.0	4.7	-9.8	
Imports (goods and services)	1103.2	52.0	6.3	7.6	9.8	7.6	2.7	-10.6	
Unemployment rate (a)			12.9	6.2	4.9	3.9	3.3	7.5	
General government gross debt (c)			47.6	54.3	50.6	48.8	46.0	58.5	

(a) as % of total labour force; (c) as a % at GDP

Źródło: www.ec.europa.eu

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,
- bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich adekwatnych do potrzeb,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji – spowodowane sytuacją epidemiologiczną,
- 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 bizne-

sowych na obecnych rynkach.

- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publicznoprywatnym.
- 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 zastrzonymi 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.
- 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

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi w ramach okresu sprawozdawczego swój wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży miała jedynie w pierwszym kwartale 2020.

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

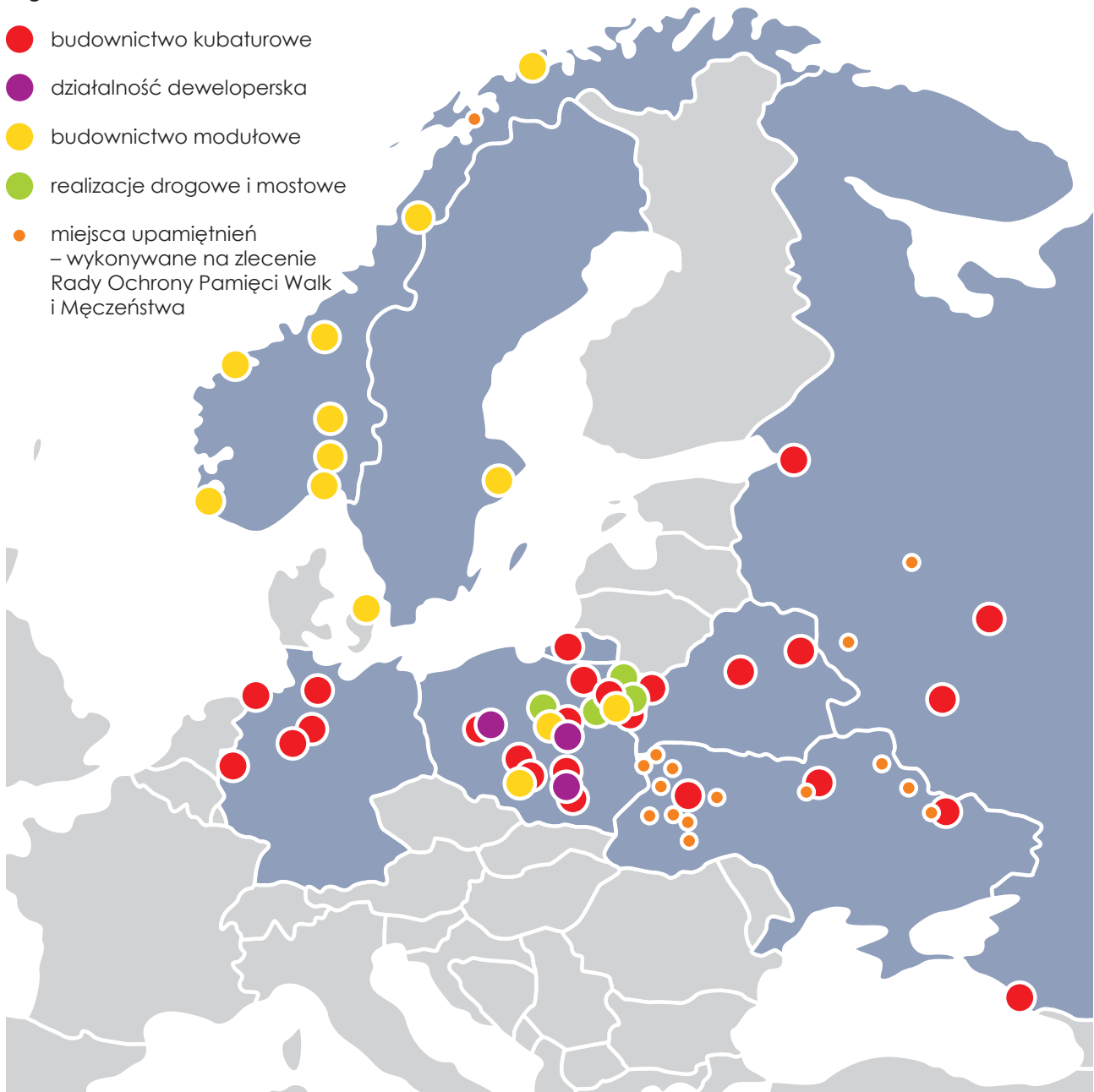
Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Construction Sp. z o.o., Budrex Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA i Unihouse SA. Spółką wspólnie kontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład 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.

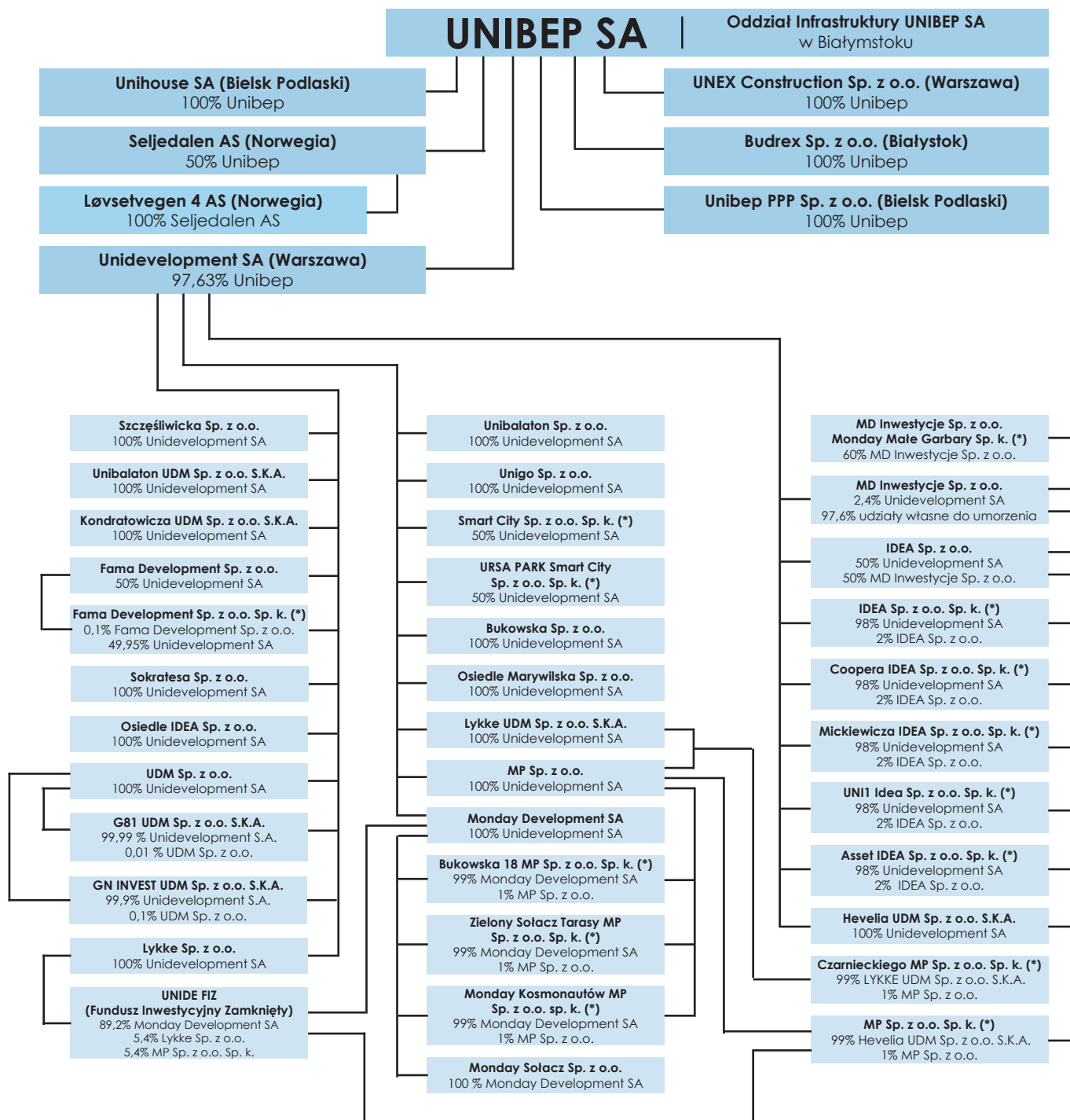
OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

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 30.06.2020 R.)



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 30.06.2020 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	89 346 310,26	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	1 6 959,80	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	Meilhus, 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 FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	22 054 116,42	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 Sotacz 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 Sotacz 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.	Poznań	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% ^(****)
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 Male 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/stratach Spółki

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

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

***** 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 od dnia 01.01.2020r.:

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. Zakup akcji spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 28 lutego 2020 r. spółka Unidevelopment S.A. nabyła od UNIDE Funduszu Inwencyjnego 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 „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.

4. 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

1. Połączenie 2 spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 1 lipca 2020 r. IDEA Spółka z o.o. przejęła spółkę MD INWESTYCJE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Połączenie miało charakter tzw. „połączenia odwrotnego”. Spółka Przejmująca była bowiem spółką zależną od Spółki Przejmowanej. Połączenie Spółek zostało 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 została rozwiązana bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące jej prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą.

2. Połączenie 12 spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 1 lipca 2020 r. spółka SZCZĘŚLIWICKA Spółka z o.o. przejęła jedenaście spółek z Grupy UNIDEVELOPMENT, w tym:

- „UNIBALATON UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „KONDRATOWICZA UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie
- UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
- LYKKE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
- „GN INVEST UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „G81 UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim
- UNIBALATON spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu
- MONDAY SOŁĄCZ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu
- CZARNIECKIEGO MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu
- MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu.

Połączenie Spółek zostało 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 zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę przejmującą, tj. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. W efekcie struktura Grupy Unidevelopment została znacznie uproszczona.

3. Przekształcenie spółki akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 1 lipca 2020 r. została zarejestrowana w KRS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MONDAY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną od-

powiedzialnością („Spółka Przekształcona”), która powstała w drodze przekształcenia Monday Development S.A. („Spółka Przekształcana”). Jedynym wspólnikiem spółki przekształconej została spółka UNIDEVELOPMENT S.A. Wysokość kapitału zakładowego Spółki Przekształconej wynosi 1 600 000 zł i dzieli się na 16 udziałów, o wartości nominalnej 100 000 zł każdy.

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1 i 2.4 skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 30-06-2020.

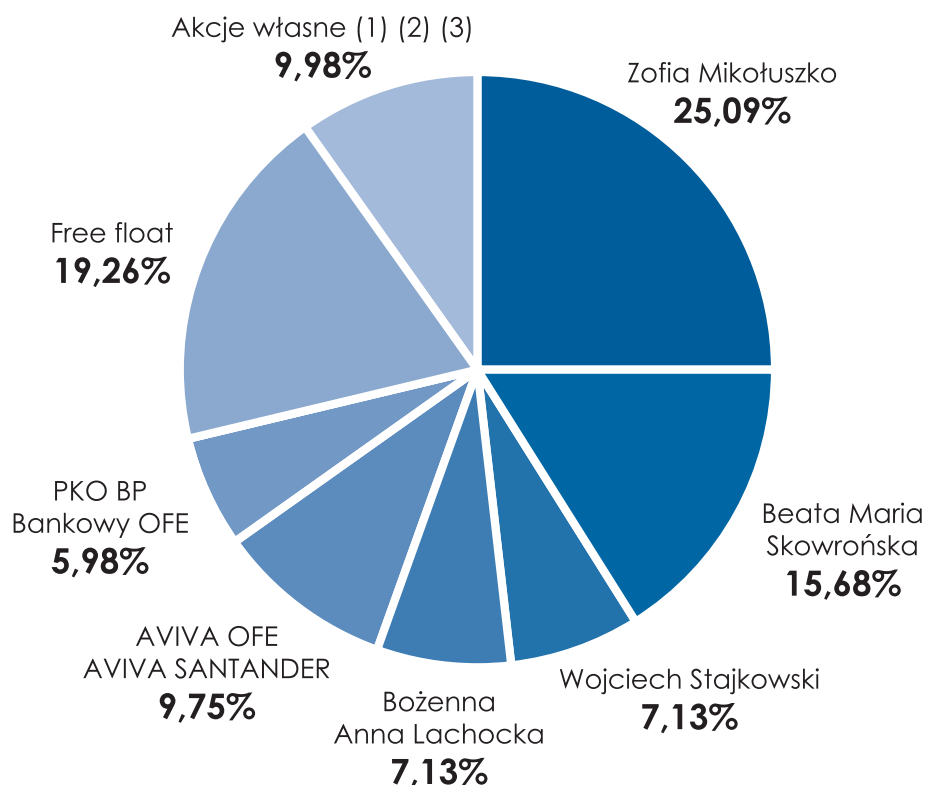
Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 30-06-2020 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

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

6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8.800.000	25,09%	880.000	8.800.000	25,09%
Beata Maria Skowrońska	5.500.000	15,68%	550.000	5.500.000	15,68%
Wojciech Stajkowski	2.500.000	7,13%	250.000	2.500.000	7,13%
Bożenna Anna Lachocka	2.500.000	7,13%	250.000	2.500.000	7,13%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA SANTANDER	3.418.920	9,75%	341.892	3.418.920	9,75%
PKO BP Bankowy OFE	2.098.756	5,98%	209875,6	2.098.756	5,98%
Free Float	6.752.958	19,26%	675.295,8	6.752.958	19,26%
Akcje własne (1) (2) (3)	3.500.000	9,98%	350.000	3.500.000	9,98%
RAZEM	35.070.634	100,00%	3.507.063,4	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

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 kwartalny za I Q 2020) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło jedno zawiadomienie od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki. Pani Beata Skowrońska w dniu 4 czerwca 2020 r. sprzedała 150 tys. akcji (raporty bieżące 25/2020 oraz 26/2020).

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 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 akcje na okaziciela serii A,
- 6.700.000 akcje na okaziciela serii B,
- 1.048.950 akcje na okaziciela serii C,
- 94.500 akcje na okaziciela serii D.

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 CZERWCA 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 Gotąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Krzysztof Mikotajczyk	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
RADA NADZORCZA				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 500 000	550 000,00	15,68 %
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 (raport kwartalny za I Q 2020) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło jedno zawiadomienie od osób nadzorujących dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki. Pani Beata Skowrońska w dniu 4 czerwca 2020 r. sprzedała 150 tys. akcji (raporty bieżące 25/2020 oraz 26/2020).

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

6.3 Program motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. w dniu 15.06.2020 przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. W ramach tego Programu Grupa będzie mogła zbywać na rzecz tych osób akcje własne Spółki. Na realizację Programu Motywacyjnego Walne Zgromadzenie przeznaczyło wszystkie akcje własne Spółki, tj. 3 500 000 akcji. Walne zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia Regulaminu Programu Motywacyjnego określającego szczegółowe zasady realizacji tego Programu, w tym zasady zawierania Umów Uczestnictwa w Programie. Cena nabycia Ak-

cji w ramach Programu Motywacyjnego będzie nie niższa niż 1 zł za Akcję. Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia ceny nabycia Akcji dla każdego z Uczestników Programu Motywacyjnego. Cena ta może być różna w ramach poszczególnych transakcji, na podstawie których następować będzie nabycie Akcji.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie podjęto innych ustaleń, poza opisanymi powyżej, dotyczących Programu Motywacyjnego.

6.4 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 13.800.000 zł.

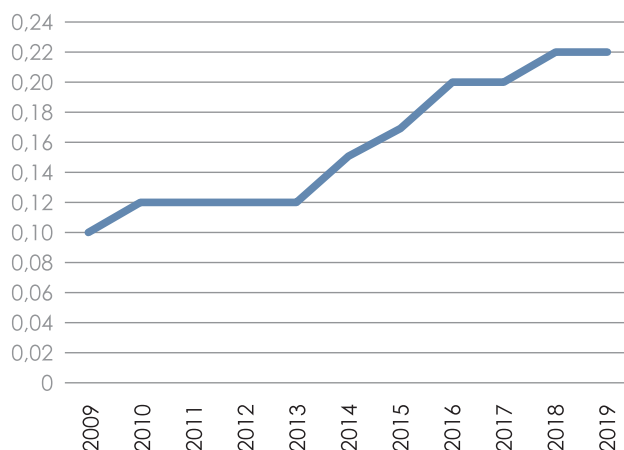
Szersza informacja przedstawiona została w punkcie 3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2020.

6.5 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 14 maja 2020 roku Zarząd Unibep SA podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Unibep SA wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2019 (RB 18/2020 z dn. 14 maja 2020 r.). Zarząd zawnioskował, aby część zysku netto Spółki za rok 2019 w kwocie 6 945.539,48 zł, tj. 0,22 zł na każdą akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki) 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 Spółki. Jako dzień dywidendy (D) Zarząd zaproponował ustalić 1 lipca 2020 r., zaś dzień wypłaty dywidendy (W) na 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). Wniosek Zarządu w przedmiotowym zakresie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki (RB 18/2020 z dn. 14 maja 2020 r.).

Następnie WZA UNIBEP S.A. w dniu 15 czerwca 2020 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2019 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2019 r. wynosi 0,22 zł na akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki). Uchwała WZA UNIBEP S.A. określa dzień dywidendy (D) na 1 lipca 2020 r. oraz dzień wypłaty dywidendy (W) na 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). (RB 28/2020 z dn. 15 czerwca 2020 r.). Łącznie dywidenda za 2019 rok wynosi 6.945.539,48 zł.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.



7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

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 56.549 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 55.429 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 127.619 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 127.556 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządem 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. Replikę złożono. W dalszym toku postępowania sądowego zostaną przesłuchani kolejni świadkowie, a następnie zostaną rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych.

W dniu 14 sierpnia 2020 r. PZDW złożył do właściwego sądu pismo procesowe stanowiące rozszerzenie powództwa, w ramach którego Zamawiający domaga się od Unibep SA i Most Sp. z o. o. zapłaty kwoty kary umownej z tytułu od-

stąpienia od Umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł oraz żądanie zasądzenia na rzecz Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem Zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł. Jak wskazano w w/w piśmie procesowym, odszkodowanie uzupełniające zostało obliczone przez Zamawiającego jako różnica między wysokością wynagrodzenia brutto Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy, a wysokością wynagrodzenia brutto wynikającego z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą kontynuującym realizację Inwestycji oraz z pomniejszeniem o kwotę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy. Żądanie zapłaty odszkodowania uzupełniającego stanowi kontynuację roszczeń Zamawiającego w stosunku do Konsorcjum wywodzonych z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne. Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości.

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 36,34 mln zł z powództwem Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia w wysokości ok. 8,3 mln zł, zaś po uwzględnieniu opisanego powyżej rozszerzenia powództwa – powództwo Zamawiającego dotyczyć będzie kwoty łącznej ok. 112,3 mln zł plus odsetki.

Równolegle Strony oczekują na rozstrzygnięcie przez Sąd II instancji sprawy o ustalenie, że Zamawiającemu nie przysługuje wymagalne roszczenie

o zapłatę kary umownej, z którym związane było udzielone przez Konsorcjum zabezpieczenie gwarancyjne. Powództwo w powyższej sprawie złożone zostało przez Emitenta i Most Sp. z o. o. przeciwko Zamawiającemu i PZU S.A. (jako wystawcy gwarancji). Rozprawa odbyła się w wyznaczonym terminie. Sąd nie uwzględnił wniosków o skierowanie pytania prawnego do Sądu Najwyższego. Termin wydania orzeczenia w sprawie wyznaczono na dzień 1 września 2020 r.

- 29 marca 2019 r. Konsorcjum UNIBEP S.A. i PORR S.A. złożyło pozew o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych łącznie (w tym Unibep SA 5.078 tys. zł) 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.

- W toczących się postępowaniach przeciwko PZDW dotyczących DW 682 Łapy Markowszczyzna na łączną kwotę 7.003 tys. zł o roboty dodatkowe (z tytułu wymiany gruntu, zwiększonych kosztów transportu, ratowniczych badań archeologicznych oraz dodatkowych kolizji energetycznych) we wszystkich sprawach czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 4.24 zobowiązania i należności warunkowe, w ramach skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 30-06-2020.

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:

- 13 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. W dniu 30 czerwca

2020r. na mocy podpisanego aneksu spłatę pożyczki przedłużono do dnia 31 grudnia 2020r.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 4.19 w skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2020 do 30-06-2020.

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 4.24 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2020 do 30-06-2020.

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

7.4 Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2020 do 30-06-2020 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 z za wschodniej granicy. Dodatkowo inne ograniczenia w działalności społeczności, jak i organizacji wprowadzane przez władze naszego kraju mogą spowolnić bądź też ograniczyć aktywność spółek Grupy Unibep. Skutki ewentualnego zakłócenia w łańcuchach dostaw surowców i swobodnego przepływu kapitału ludzkiego są trudne do oszacowania. Grupa Unibep podejmuje intensywne działania mające na celu zapewnienia niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych.

Przeprowadzona analiza posiadanych aktywów wskazuje, że nie zachodzą przesłanki materialne utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i na dzień dzisiejszy nie ma konieczności ich korygowania. Stwierdzono, że majątek będzie wykorzystywany do realizacji aktualnego i przyszłego portfela kontraktów.

Na bieżąco weryfikujemy założenia sprzedażowe naszych biznesów. 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 pogłębianą 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 pozwolą realizować nasze zobowiązania bez większych zakłóceń.

Pewnym ograniczeniem w funkcjonowaniu naszych biznesów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem było spowolnienie pracy organów administracji rządowej, samorządowej oraz nadzoru ze strony zamawiających w związku z wykonywaniem pracy zdalnej. Dostrzegamy także możliwe ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy. Realizowana częściowo w drugim kwartale praktyka pracy zdalnej nie wpłynęła jednak istotnie na realizację celów biznesowych naszych segmentów działalności.

Bieżącą sytuację płynnościową określamy jako dobrą. Nie obawiamy się istotnego wpływu potencjalnych turbulencji płacniczych 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. Wysoki poziom gotówki zaspokoje potrzeby w najbliższej perspektywie. Niemniej potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płacniczych Grupa Unibep niweluje 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 miejsce 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.

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 Gołąbiewski - 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)

Powołanie Rady Nadzorczej Unibep S.A. VI kadencji

W dniu 15 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgroma-

dzenie UNIBEP S.A. podjęło uchwały w przedmiocie wyboru z tym samym dniem Rady Nadzorczej Emitenta na nową, wspólną 3 - letnią kadencję w składzie:

1. Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
3. Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej,
4. Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej,
5. Jarosław Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej,
6. Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej,
7. Dariusz Marian Kacprzyk - Członek Rady Nadzorczej.

(RB 30/2020)

Podpisanie umów związanych z nabyciem udziałów w nieruchomości Bukowska w Poznaniu

Po dniu bilansowym, w lipcu 2020 r. zawarte zostały dwie umowy dotyczące nieruchomości w Poznaniu:

- rozwiązano przedwstępną umowę sprzedaży z grudnia 2019 r. zawartą pomiędzy podmiotem zewnętrznym (sprzedający), a Unidevelopment SA (kupujący), której przedmiotem były udziały w nieruchomościach gruntowych za łączną cenę 8,97 mln zł netto. a następnie zawarto umowę sprzedaży pomiędzy podmiotem zewnętrznym (sprzedający) i Bukowska 18 MP sp. z o.o. SPK (kupujący) której przedmiotem są wskazane w punkcie powyżej udziały w nieruchomościach gruntowych za łączną cenę 8,97 mln zł netto.

Emitent wyjaśnia, iż w grudniu 2019 r. Bukowska 18 MP sp. z o.o. Sp. k. nabyła już część udziałów w obu nieruchomościach za cenę 7,13 mln zł netto. Na mocy postanowień Umowy Bukowska 18 MP sp. z o.o. Sp. k. kupiła udziały w obu nieruchomościach, które łącznie z udziałami nabytymi w grudniu 2019 r. stanowią wszystkie udziały w obu nieruchomościach, które będą przeznaczone na cele inwestycyjne związane z inwestycją mieszkaniową, która zostanie zrealizowana przez spółkę zależną od Unidevelopment S.A. W ramach tej inwestycji przewidziane jest wybudowanie ok. 170 lokali mieszkalnych.

8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2020	31.12.2019
AKTYWA		
Aktywa trwałe długoterminowe		
Środki trwałe	122 001	117 655
Wartości niematerialne	25 260	25 131
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0
Inwestycje w jednostki wycenianych metodą praw własności	28 056	28 843
Kaucje z tytułu umów z klientami	38 923	34 095
Pożyczki udzielone	30 638	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	71	32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 251	3 085
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 866	37 728
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	288 067	246 568
Aktywa obrotowe krótkoterminowe		
Zapasy	282 248	261 264
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	245 077	213 342
Kaucje z tytułu umów z klientami	16 344	23 062
Aktywa kontraktowe	111 512	124 445
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	36	2 507
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	1 695	628
Pożyczki udzielone	31 595	51 709
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 216	3 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	200 080	178 374
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	893 803	858 868
AKTYWA RAZEM	1 181 870	1 105 437
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Pozostałe kapitały, w tym:	237 896	215 438
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 404	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	19 296	51 893
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	260 700	270 838
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	6 538	5 890
Kapitał własny ogółem	267 237	276 728
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	69 704	102 983
Rezerwy długoterminowe	35 791	32 853
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 867	50 185
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	852	897
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 019	5 071
Zobowiązania długoterminowe razem	159 233	191 990

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	277 908	250 341
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 834	47 479
Zobowiązania kontraktowe	220 618	168 426
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	54 393	30 718
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 337	4 854
Rezerwy krótkoterminowe	147 225	134 812
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	85	88
Zobowiązania krótkoterminowe razem	755 399	636 718
PASYWA RAZEM	1 181 870	1 105 437

8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Przychody z umów z klientami, w tym:	733 473	724 614
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 1.5)	11 452	34 517
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	676 469	675 361
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	57 003	49 252
Koszty sprzedaży	4 452	3 850
Koszty zarządu	25 544	23 966
Pozostałe przychody operacyjne	1 588	3 395
Pozostałe koszty operacyjne	4 167	7 455
Oczekiwane straty kredytowe	3 676	6 021
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 752	11 355
Przychody finansowe, w tym:	3 616	2 694
z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	3 326	2 023
Koszty finansowe	8 644	6 792
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-787	3 635
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 938	10 892
Podatek dochodowy	4 565	3 838
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 373	7 053
Zysk (strata) netto	10 373	7 053

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	10 373	7 053
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 726	6 505
udziały niesprawujące kontroli	648	548
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,31	0,19
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,31	0,19

	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Zysk (strata) netto	10 373	7 053
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0	-1
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	1 149	-1 449
Podatek odroczoney związany z elementami innych całkowitych dochodów	-218	275
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:		
Pozostałe dochody po opodatkowaniu ogółem	931	-1 175
Całkowite dochody ogółem	11 304	5 878
z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 657	5 330
udziałom niesprawującym kontroli	648	548

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 niesprawiających kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	Razem		
01 STYCZNIA 2020 r.	3 507	-602	28 777	126 358	60 905	22 565	29 328	270 838	276 728
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						29 328	-29 328	0	0
Podział zysku				37 454		-37 454	0	0	0
Podział zysku na dywidendę				-1 576		-6 946	0	-6 946	-6 946
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty					-501	2 078	0	0	0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego			-13 850					-13 850	-13 850
Zysk (strata) roku bieżącego	931					9 726	9 726	9 726	10 373
Inne całkowite dochody							931	931	931
Całkowite dochody	0	931	0	0	0	0	9 726	10 657	11 304
30 CZERWCA 2020 r.	3 507	329	14 927	162 236	60 404	9 571	9 726	260 700	267 237

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały			Zysk (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawiających kontroli	Kapitał własny razem			
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto			Razem		
01 STYCZNIA 2019 r.	3 507	-4	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	26 254	258 506	5 149	263 656
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych							26 254	-26 254	0	0	0
Podział zysku					31 286		-31 286	0	0	0	0
Podział zysku na dywidendę							-7 276	0	-7 276	0	-7 276
Przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie straty					-13 206		13 206	0	0	0	0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego				-6 837					-6 837		-6 837
Rozliczenie połączenia								6 505	15	15	15
Zysk (strata) roku bieżącego								6 505	548	548	7 053
Inne całkowite dochody									-1 175		-1 175
Całkowite dochody	0	-1	-1 174	0	0	0	0	6 505	548	548	5 878
30 CZERWCA 2019 r.	3 507	-5	1 112	28 777	126 358	60 905	22 565	6 505	249 724	5 713	255 437

8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2020	30.06.2019
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 938	10 892
II. Korekty razem:	57 375	72 513
1. Amortyzacja:	8 576	7 254
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	109	-30
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 623	2 590
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	659	-4 311
5. Zmiana stanu rezerw	15 351	-15 815
6. Zmiana stanu zapasów	-22 168	-49 528
7. Zmiana stanu należności	-16 870	34 249
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	76 105	86 270
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 989	-1 534
10. Inne korekty	-64	599
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 956	12 770
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	72 313	83 404
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 498	-2 585
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	296	646
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrotu wkładów		1 800
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-170	-1 500
Odsetki otrzymane	172	210
Dywidendy otrzymane	16	8 302
Pożyczki udzielone	-30 526	-8 916
Pożyczki spłacone	21 100	962
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-66	156
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 676	-925
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	37 879	104 710
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-49 897	-45 804
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 850	-6 837
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 529	-3 376
Zapłacone odsetki	-3 207	-4 768
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-33 603	43 925
Zmiana netto stanu środków pieniężnych, w tym:	22 033	126 405
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		
Różnice kursowe	-142	-69
Środki pieniężne na początek okresu	178 188	56 042
Środki pieniężne na koniec okresu	200 221	182 446
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 295	6 294

9. OŚWIADCZENIE

Oświadczenie Zarządu w sprawie zgodności półrocznego sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Unibep oraz jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Unibep SA za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Unibep, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd Unibep SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
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