



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY UNIBEP
W 2020 ROKU**

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

SPIS TREŚCI

1. LIST PREZESA ZARZĄDU	4
2. WPROWADZENIE	6
2.1 Informacje wprowadzające	6
2.2 Kalendarium zdarzeń	8
2.3 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP	15
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP	18
3.1 Przedmiot działalności	18
3.2 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	20
3.3 Informacja o zaopatrzeniu	25
3.4 Działania rozwojowe	25
4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	27
4.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej	27
4.2 Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy	27
5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	33
5.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	33
5.2 Wyniki segmentów operacyjnych	40
5.3 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	43
5.4 Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	43
5.5 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2020 r.	44
5.6 Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	44
5.7 Inwestycje	46
5.8 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	46
5.9 Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym	46
5.10 Prognozy wyników finansowych	48
5.11 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji	48
6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ	50
6.1 Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej	50
6.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	61
6.3 Znaczące umowy finansowe	62
6.4 Pozostałe istotne wydarzenia	63
6.5 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	65
7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2020 R.	69
7.1 Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	69
7.2 Zasady od stosowania których emitent odstąpił	70
7.3 Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	71
7.4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	71
7.5 Władze UNIBEP SA	74
7.6 Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego	81
7.7 Informacje nt. firmy audytorskiej	81
8. POZOSTAŁE INFORMACJE	83
8.1 Opis ryzyka i zagrożeń	83
8.2 Postępowania sądowe	92
8.3 Informacja n/t działalności charytatywnej i sponsoringowej	94
8.4 Wyróżnienia, nagrody	94
8.5 Informacja na temat Raportu Zrównoważonego Rozwoju	94
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	95

1. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze

37 mln zł (wzrost o 28 proc. rdr) zysku netto, przy sprzedaży na poziomie 1,68 mld zł (wzrost o 1 proc. rdr) – takie są wyniki Grupy Unibep za 2020 r. To historyczne wyniki Grupy osiągnięte w trudnych, pandemicznym warunkach. Warto dodać, że Grupa znacznie poprawiła pozycję gotówkową oraz zbudowała solidny portfel zamówień we wszystkich segmentach działalności. W części budowlano-infrastrukturalnej posiadaemy zamówienia na kwotę ok. 2,5 mld zł

Rok 2020 był dla Grupy Unibep rokiem szczególnym – 70 lat temu zostało założone Budowlane Przedsiębiorstwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim. To protoplasta Unibep SA. Niestety pandemia koronawirusa spowodowała, że musieliśmy odwołać wszystkie zaplanowane aktywności z tym związane, skupiając się na zapewnieniu bezpieczeństwa pracowników i stabilności działalności Grupy Unibep.

Pragnę podkreślić, że ubiegły rok wszyscy zapamiętamy jako czas niezwykle wymagający, związany z niespotykaną w historii skalą zachorowań na COVID-19 w kraju i na świecie. Praktycznie od marca 2020 roku mieliśmy do czynienia z zarządzaniem w kryzysie. W odróżnieniu od innych segmentów gospodarki, branża budowlana nie została zmuszona do wstrzymania prac – dotyczyło to zarówno rynku polskiego, jak też rynków, na których Grupa Unibep prowadzi działalność. Mimo rosnącej liczby zachorowań i absencji spowodowanych zmianą organizacji pracy we wszystkich naszych biznesach, nie została wstrzymana żadna z blisko 80 budów, ani działalność produkcyjna czy usługowa. Firma funkcjonowała i funkcjonuje stabilnie, choć wymaga to dużej elastyczności od całej kadry.

Budownictwo kubaturowe w kraju zakończyło rok 2020 z bardzo dobrymi wynikami, w większości projektów poprawiając założoną marżę brutto. Obecnie na terenie Polski Unibep SA realizuje ponad 30 kontraktów. Inwestycje prowadzone przez ten segment działalności są coraz bardziej zdywersyfikowane - budujemy osiedla mieszkaniowe dla inwestorów w Warszawie, Łodzi, Krakowie, czy Poznaniu, ale prowadzimy coraz więcej projektów przemysłowych (m.in. Polimery Police - gigantyczna inwestycja dla Hyundai Engineering Co., kolejny projekt dla Mlekovity, oczyszczalnia ścieków w Bielsku Podlaskim). Pozyskujemy także zamówienia publiczne – m.in. prowadzimy rozbudowę Centrum Nauki Kopernik w Warszawie, realizujemy budowę sądu w Grajewie.

W segmencie generalnego wykonawstwa mamy solidny portfel zamówień – na 2021 r. i lata kolejne – na poziomie ok. 1 mld zł, nieustannie prowadzimy aktywną akwizycję w różnych segmentach budownictwa.

Zlecenia realizowane za granicą – na rynkach białoru-

skim i ukraińskim – osiągnęły wyniki finansowe zgodne z założeniami. Rok ubiegły to z sukcesem zakończenie dwóch inwestycji: galerii handlowej w Grodnie (Białoruś) i galerii handlowej w Kijowie (Ukraina). Na rynku białoruskim rozpoczęliśmy dwie realizacje – obie dla spółki komunalnej z Mińska. Monitorujemy sytuację polityczno-gospodarczą na Białorusi, gdyż w perspektywie może mieć ona wpływ na poziom inwestycji w tym kraju. Dlatego obecnie uważamy, że ważniejszym dla Unibep SA rynkiem eksportowym jest rynek ukraiński. Obecnie w Charkowie budujemy centrum handlowe, podpisaliśmy także umowę przedwstępną dotyczącą realizacji w systemie „pod klucz” kompleksu biurowców wraz z centrum handlowo-rozrywkowym we Lwowie.

Na obu rynkach – mimo ograniczeń pandemicznych – prace prowadzone były zgodnie z harmonogramem. Pragnę dodać, że wszystkie inwestycje na Wschodzie realizowane przez Unibep SA mają bezpieczne finansowanie z polskich banków, a kredyty są ubezpieczone w KUK. Obecnie naszym głównym celem w eksporcie usług jest pozyskanie wartościowych kontraktów.

Nasza spółka deweloperska Unidevelopment SA w 2020 roku osiągnęła rekordowy wynik – przy sprzedaży na poziomie 242 mln zł, zysk netto wyniósł 27 mln zł. Deweloper podpisał 819 umów z klientami oraz przekazał 770 mieszkań. Unidevelopment SA po pierwszym bardzo dobrym kwartale 2020 r. roku odnotował załamanie sprzedaży w kwietniu i w maju, kiedy pandemia mocno uderzyła w gospodarkę i nabywcy zachowawczo podchodzili do kupna nowych lokali mieszkaniowych. Sytuacja zaczęła zmieniać się w czerwcu, kiedy popyt na mieszkania ponownie wszedł w fazę wzrostu. W rezultacie rynek mieszkaniowy okazał się stabilnym i bezpiecznym sektorem branży nieruchomości. Tak dobre wyniki dewelopera mają związek z wprowadzeniem szerszej oferty na rynku poznańskim (Fama Jeżyce – wieloletni i wieloetapowy projekt na ok. 2,5 tys. mieszkań, czy Bookowska 18) oraz radomskim (Idea Omega), a także uzupełnienie oferty na rynku warszawskim o inwestycje - Ursa Sky i kolejne etapy Osiedla Coopera.

Została podjęta decyzja o rozszerzeniu działalności Unidevelopment na rynek Trójmiasta – w marcu 2021 r. spółka kupiła nieruchomość w Gdańsku, na której planuje zrealizować projekt deweloperski. Warto także dodać, że Unidevelopment SA prócz sprzedaży mieszkań klientom indywidualnym, rozpoczęła sprzedaż nieruchomości klientom instytucjonalnym. W tym obszarze z funduszem inwestycyjnym zawarliśmy przedwstępną umowę sprzedaży drugiego etapu osiedla Fama Jeżyce w Poznaniu.

Segment infrastrukturalny w ubiegłym roku znacząco poprawił swoje wyniki finansowe i ma bardzo dobry portfel zleceń – na rok 2021 i lata kolejne wynosi on ponad 710 mln zł. W ub. roku z sukcesem oddaliśmy

do użytku m.in. Węzeł Porosty, jedną z największych inwestycji infrastrukturalnych, prowadzonych na Podlasiu. Podpisaliśmy umowę na budowę odcinka drogi ekspresowej S 19 – Ploski – Haćki, czekamy na oficjalne podpisanie umowy – w ramach konsorcjum – na kolejny odcinek S 19: Krynice – Dobrzyniewo – Białystok Zachód. Należy zaznaczyć, że 2020 r. zawarliśmy pierwszą umowę na realizację drogi w woj. lubelskim - wraz z Przedsiębiorstwem Drogowo-Mostowych SA w Dębicy mamy rozbudować drogę wojewódzką nr 835 - od Biłgoraja do granicy województwa.

Uważam, że korzystając z dużych inwestycji infrastrukturalnych w Polsce Wschodniej w najbliższych latach nastąpi dalszy rozwój tego segmentu naszej działalności.

Budrex Sp. z o.o. – nasza spółka budująca wiadukty, mosty i inne obiekty inżynierskie – ma portfel zleceń na wysokim poziomie - ok. 165 mln zł. Spółka, głównie jako podwykonawca, obecnie pracuje przy dużych krajowych inwestycjach (rozbudowa drogi krajowej S 61), jest partnerem w konsorcjum, które podpisało umowę na budowę odcinka S19 Polski-Haćki, ale realizuje także projekty dla kolei, czy samorządów. Budrex zamierza wykorzystać wzrost liczby dużych inwestycji infrastrukturalnych, prowadzonych w Polsce Wschodniej.

W Fabryce Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim - producencie wielorodzinnych budynków w technologii drewnianej – już od marca 2020 r. zostały wprowadzone ścisłe procedury, minimalizujące ryzyko zachorowań wśród pracowników. Dzięki temu fabryka pracowała w miarę normalnie, przystosowując miejsca pracy do wszystkich obowiązujących obostrzeń sanitarnych. Inwestycje na rynkach skandynawskich były prowadzone zgodnie z przyjętymi założeniami, choć z powodu obostrzeń musieliśmy ponieść znacznie wyższe koszty działalności niż zakładaliśmy.

Od początku 2021 roku Unihouse SA podpisała umowy na rynku norweskim na kwotę ok. 95 mln zł, zaś cały portfel zleceń spółki na rok bieżący oraz lata kolejne to ponad 320 mln zł. Chcę dodać, że cały czas prowadzimy aktywną akwizycję na rynkach skandynawskich (Norwegia, Szwecja), jak też na rynkach niemieckim i polskim.

Należy podkreślić, że w spółce – po zmianach formalnych i organizacyjnych, przypomnę, że Unihouse SA z dniem 1 listopada 2019 r. została samodzielną spółką - we wrześniu ubiegłego roku rozpoczęto proces analiz perspektyw dla tego segmentu. O ile proces ten pozostaje w toku, to okres ubiegłego roku został wykorzystany do prac nad nową strategią rozwoju, przeglądzie wszystkich procesów związanych z produkcją oraz prac nad standaryzacją produktową. Jestem przekonany, że segment produkcyjny osiągnie założone cele biznesowe.

Pragnę dodać, że w ubiegłym roku pracowaliśmy głównie nad budowaniem solidnego portfela zamówień dla każdego segmentu naszej działalności. Port-



fela, który pozwala na myślenie o lepszych wynikach Grupy Unibep w kolejnych latach. Jednocześnie przeanalizowaliśmy możliwości poprawienia efektywności w Grupie Unibep, wykorzystując zarówno efekt synergii, eliminując lub przyspieszając różne procesy, ograniczając koszty poprzez wykorzystanie nowoczesnych narzędzi, jak też wchodzenie w segmenty budownictwa, które powinny przynieść poprawę marżowości we wszystkich naszych biznesach.

Cały czas z wielką uwagą obserwujemy rynki krajowy oraz zagraniczne i dynamiczne zmiany na nich zachodzące, w tym związane z gospodarką, jak i z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19. Mam nadzieję, że podobnie jak w roku ubiegłym branża budowlana będzie mogła w miarę normalnie pracować, realizując kontrakty zgodnie z harmonogramami. Jednocześnie podkreślam, że Grupa Unibep jest przygotowana na różne warianty działań i – co pokazują doświadczenia z ub. roku – jesteśmy elastyczni i potrafimy skutecznie zarządzać w sytuacjach kryzysowych.

Nasze nadrzędne cele na rok 2021 pozostają niezmiennie – są to: terminowa realizacja wszystkich kontraktów, dbanie o najwyższą jakość, pilnowanie stabilności finansowej przedsiębiorstwa, a także troska o zdrowie i bezpieczeństwo naszych pracowników.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za rok 2020 r.

Leszek Marek Gołąbicki,
Prezes Zarządu Unibep SA

2. WPROWADZENIE

2.1 Informacje wprowadzające

Unibep SA to spółka z przewagą rodzinnego kapitału, od 2008 roku notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Według szacunków, to lider budownictwa mieszkaniowego na największym rynku budowlanym w Polsce – rynku warszawskim.

W roku 2020 Unibep SA obchodził 70 rocznicę funkcjonowania na rynku. Spółka od zawsze swoją główną siedzibę ma na Podlasiu, w Bielsku Podlaskim, Ale posiada także swoje biura w Warszawie, Białymstoku, Łomży, Mińsku, Kijowie, Poznaniu. Pracuje głównie na rynku polskim, ale jest także znaczącym eksporterem usług budowlanych – buduje w Norwegii, Szwecji, Białorusi i Ukrainie (eksport stanowi ok 26% przychodów Grupy).

Grupa Unibep zajęła 6. miejsce w kraju pod względem przychodów za rok 2019 w raporcie Deloitte oraz Spectis o największych firmach działających w branży budowlanej w Polsce.

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

- **Generalne Wykonawstwo Kraj Unibep SA** w Polsce, w ramach którego głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Firma posiada silną pozycję na rynku warszawskim. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe). W ostatnim okresie dużą uwagę zwraca na budowanie i rozwój kompetencji w budownictwie przemysłowym (fabryki, przetwórstwo, centra logistyczne). Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA.
- **Generalne Wykonawstwo Eksport Unibep SA** (Białoruś, Ukraina), głównie w zakresie budownictwa komercyjnego (hotele, galerie handlowe, centra logistyczne). Eksport usług budowlanych jest realizowany głównie przez jednostkę dominującą Unibep SA, i jej Przedstawicielstwa na rynku białoruskim i ukraińskim.
- **Infrastruktura drogowa Unibep SA i mostowa Budrex Sp. z o.o.** – działalność prowadzona na terenie głównie Polski północno-wschodniej przez Oddział Infrastruktury Unibep SA. Od lipca 2015 roku Unibep SA jest 100-procentowym udziałowcem firmy Budrex Sp. z o.o., wysokospecjalistycznej spółki budującej mosty, wiadukty i przepusty drogowe na terenie niemal całej Polski.
- **Budownictwo Modułowe Unihouse SA** - znane i stosowane od wielu lat w Europie. Sprawdza się m.in. na wymagających rynkach skandynawskich. W naszym kraju wciąż zdobywa popularność. Realizowane jest przez Unihouse SA, który jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych budynków modułowych w szkieletie drewnianym skierowanych m.in. pod inwestycje

budynków wielorodzinnych, biurowych, akademików, przedszkoli, pawilonów handlowych, hoteli i moteli,.

- **Działalność Deweloperska Unidevelopment SA** - prowadzona za pośrednictwem Grupy UNIDEVELOPMENT. Obszarem działalności są głównie rynek warszawski i poznański, a także radomski. Spółka zrealizowała projekt w Bielsku Podlaskim i zakupiła grunt deweloperski w Trójmieście.

Grupa Kapitałowa od lat konsekwentnie dywersyfikuje swoją działalność i skutecznie się rozwija.

Firma Unibep SA zrealizowała wiele ważnych i ambitnych obiektów budowlanych zarówno w Polsce, jak też za granicą. W roku 2020 r. spółka zakończyła kilka ważnych inwestycji, w tym w Warszawie, m.in. mieszkaniowe dla YIT Development Sp. z o.o. oraz dla swego dewelopera Unidevelopment SA. Z drugiej strony uruchomiła prace budowlane na rozwojowych i prestiżowych tematach z obszaru budownictwa przemysłowego jak Polimery Police i Mlekwita.

W ramach budownictwa kubaturowego z sukcesem przebiegała realizacja także na rynkach eksportowych m.in. budowa galerii handlowych Retroville i Charków na Ukrainie oraz Grodno na Białorusi. W roku 2020 trwały prace wspomagające inwestorów w pozyskaniu finansowania na kolejne projekty pozyskane z tych rynków.

W roku 2020 realizowane były przez Unibep SA ważne odcinki i węzły komunikacyjne w woj. podlaskim, w tym na terenie miasta Białystok. Przekazane do użytkowania zostały ostatnie dwa z czterech odcinków w ramach realizacji DK66 zrealizowane w formule projektu i buduj. Przekazany do użytkowania został bardzo ważny punkt na mapie Białegostoku tzw. Węzeł Porosty. Kompetencje nabyte wcześniej przy realizacji odcinka drogi S8 owocują przy realizacji odcinka drogi S61, jak również przy pozyskaniu odcinka drogi S19 Ploski-Hački.

W roku 2020 istotne zmiany wystąpiły w segmencie budownictwa modułowego realizowanego w ramach Unihouse SA. Aktualnie w toku pozostaje proces analiz perspektyw dla tego segmentu. Niemniej jednak już teraz należy wskazać, iż z niezależną działalnością jaką prowadzi Unihouse wiązać się będzie nowa strategia działania na kolejne lata, uwzględniająca w szczególności rozwój organizacyjny, technologiczny oraz pracę nad nowymi rynkami i produktami.

Rok 2020, mimo stanu pandemii, był kolejnym dobrym rokiem dla Unidevelopment SA, spółki deweloperskiej Grupy Unibep. Rekordowe wyniki sprzedażowe oraz finansowe pozwalają myśleć o bezpiecznym rozwo-

ZYSK NETTO

37 153
tys. PLN**+28% r/r****1 416 854**
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2020

78 285
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

1 682 337
tys. PLN**+1% r/r**PORTFEL ZAMÓWIEŃ
(CZĘŚĆ BUDOWLANO-INFRASTRUKTURALNA)
DO REALIZACJI W 2021 ROKU**1 442 000**
tys. PLN**1 426**
osóbPRZECIETNE ZATRUDNIENIE
W ROKU 2020**291 086**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(31.12.2020 r.)

ŚRODKI PIENIĘŻNE

264 065
tys. PLN**+48% r/r**SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKALNYCH W 2020 ROKU**819**
lokali

ju przyszłych latach. Spółka aktywna jest głównie na rynkach warszawskim, poznańskim i radomskim. Podjęte zostały działania aktywizacji działalności na rynku gdańskim. Stabilną perspektywę na kolejne lata stwarza współpraca z Grupą Wiepofama. W ramach wspólnych przedsięwzięć powstać ma ponad 2000 mieszkań. Pierwsza realizacja została uruchomiona. Ważna jest też współpraca z CPD SA dotycząca wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy

Ursus w Warszawie oraz prowadzenie własnych projektów deweloperskich.

Celem Grupy Kapitałowa Unibep jest konsekwentne podnoszenie efektywności w każdym obszarze działalności, z wykorzystaniem m.in. efektu synergii między biznesami. Celem nadrzędnym pozostaje wzrost wartości Grupy.

2.2 Kalendarium zdarzeń

Poniżej wybrane wydarzenia, które miały miejsce w roku 2020.

Styczeń

- Unidevelopment S.A. za ok. 23,5 mln zł kupił 2,8-hektarową nieruchomość w dzielnicy Bemowo w Warszawie. Inwestycja jest przeznaczona na projekt deweloperski.
- Z dniem 22 stycznia 2020 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. (nazwa dawna) na Budrex Sp. z o.o. (nazwa obecna). Pozostałe dane firmy pozostały bez zmian. Aktualne dane dotyczące Budrex Sp. z o.o. znajdują się w Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000073755.

Luty

- 3 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza Unibep SA upoważniła Zarząd Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia Programu odkupu akcji własnych Unibep SA. Jednym z warunków było, że łączna liczba akcji własnych będących przedmiotem nabycia w ramach zaproszenia nie przekroczy 1.500.000 akcji spółki.
- 29 lutego 2020 r. oficjalnie została otwarta galeria handlowa w Grodnie w Republice Białorusi. Generalnym wykonawcą inwestycji była Unibep SA. Budowa trwała ok. dwóch lat. To jeden z największych budów zrealizowanych przez Unibep SA na Białorusi.

Marzec

- 3 marca 2020 roku w Grupie Kapitałowej Unibep został powołany Zespół Kryzysowy. Jego zadaniem było między innymi informowanie kieru-



Podpisanie umowy na realizację inwestycji pod nazwą „Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Ploski - Hački”



Budowa kompleksu Polimery Police, Police, Polska

- jących jednostkami organizacyjnymi w Grupie Kapitałowej UNIBEP o procedurach działania w zakresie zadbania o bezpieczeństwo podległych pracowników.
- 23 marca 2020 roku Zarząd Unibep SA opublikował specjalny raport - ocenę wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność spółki i Grupy Kapitałowej.
- 27 marca 2020 r. Zarząd Unibep SA podjął decyzję o sfinansowaniu respiratora na potrzeby szpitala w Bielsku Podlaskim. Pismo z prośbą o pomoc skierowała do Unibep SA dyrektor placówki.

Kwiecień

- 1 kwietnia 2020 r. Unibep SA świętuje 70-lecie powstania. Obecnie spółka z Bielska Podlaskiego według różnych zestawień zajmuje 6. miejsce w Polsce pod względem przychodów. Od 1 kwietnia 2020 r. Unibep SA i w wszystkie spółki z Grupy Unibep zmieniły logo – nastąpił rebranding marki.
- 9 kwietnia Unibep SA podpisała umowę ze spółką z Grupy Unidevelopment na realizację dwóch budynków o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych, w których znajdzie się łącznie 251 lokali mieszkalnych, 11 lokali usługowych oraz 259 miejsc garażowych. Tym samym jest to początek wieloetapowej inwestycji osiedla Fama Jeżyce w Poznaniu.

- 9 kwietnia Unibep SA podpisała ze spółką Hyundai Engineering Co., Ltd. z siedzibą w Seulu, działającą poprzez Hyundai Engineering Co., Ltd S.A. Oddział w Polsce umowę na 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 między obiektowymi oraz terminala przeładunkowo-magazynowego”, realizowanego przez Hyundai dla spółki Grupa Azoty Polyolefins S.A. (Projekt Polimery Police). Polimery Police to jedna z największych inwestycji w segmencie przemysłowym, obecnie realizowana w Polsce.
- 30 kwietnia 2020 r. – przy zachowaniu wszelkich obostrzeń sanitarnych - na budowie Unique Tower przy ul. Grzybowskiej w Warszawie na 30. piętrze zawisła wiecha. Unique Tower to najwyższy budynek, który w swojej historii zrealizowała Unibep SA. Wysokość budynku budowanego w ścisłym centrum stolicy (ul. Grzybowska) wynosi 96,3 metra.

Maj

- 5 maja 2020r. Budrex Sp. z o.o., spółka zależna od Unibep SA, zawarła z MOTA-ENGIL CENTRAL EUROPE S.A. z siedzibą w Krakowie umowę podwy-

konawczą 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”. Wartość kontraktu to ok. 21,67 mln zł netto.

- Leszek Gołąbicki - prezes zarządu, Sławomir Kiszycki oraz Krzysztof Mikołajczyk - wiceprezesi zarządu. Tak przedstawia się zarząd Unibep SA powołany 14 maja 2020r. decyzją Rady Nadzorczej spółki. To już VI kadencja zarządu. Według uchwały RN nowy zarząd został powołany na trzy lata, a jego kadencja rozpoczęła się z dniem zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, tj. 15 czerwca 2020r.
- Grupa Kapitałowa Unibep zajęła 202. pozycję na Liście 500 Rzeczypospolitej, prezentującej największe firmy w Polsce pod względem przychodów. Ranking Rzeczypospolitej jest jednym z najważniejszych zestawień ekonomicznych ukazujących się w Polsce.

Czerwiec

- 1 czerwca 2020 r. Unibep SA zawarł umowę ramową dotyczącą realizacji Programu budowy mieszkań „Allmännyttans Kombohus” na terenie Szwecji. Umowa przewiduje możliwość zlecenia Unibep SA, w szczególności Unihouse SA, w trybie odrębnych zamówień czynności związanych z zaprojektowa-

niem i wykonaniem pod klucz standardowych budynków mieszkalnych w technologii modułowej. Program będzie realizowany w latach 2020-2026 na terenie Szwecji i zgodnie z szacunkami w jej ramach zostanie zrealizowanych ok. 25 tys. mieszkań w budynkach 2-6- piętrowych lub 6-8-piętrowych. Unibep SA jest jedną z trzech firm, do których zamawiający będzie składał zapytanie ofertowe związane z realizacją budynków.

- 15 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA zdecydowało, że akcjonariuszom zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 22 gr na jedną akcję. Łączna wartość dywidendy za rok 2019 wynosi 6 945 539,48 zł. Z wypłaty dywidendy zostały wyłączone akcje własne posiadane przez spółkę.
- 15 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA podjęło uchwały w przedmiocie wyboru z tym samym dniem Rady Nadzorczej spółki na nową, wspólną 3 – letnią kadencję w składzie: Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej, Beata Maria Skowrońska – Członek Rady Nadzorczej, Wojciech Jacek Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej, Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej, Jarosław Bełdowski – Członek Rady Nadzorczej, Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej, Dariusz Marian Kacprzyk – Członek Rady Nadzorczej.
- 30 czerwca 2020 r. Unibep SA zawarła umowę na realizację budynku w ramach projektu pn.: „Utworzenie Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego działającej w ramach Centrum Nauki Kopernik. Pro-



Allmännyttans Kombohus, Szwecja



Eksperyment pożarowy w skali rzeczywistej budynku wielokondygnacyjnego

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 w Warszawie. Wartość inwestycji określono na ok. 48,75 mln zł netto.

Lipiec

- 22 lipca 2020 r. Unihouse SA w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację - w dwóch etapach - sześciu 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. Inwestycja będzie zlokalizowana w Stuttgarcie, a wartość wynagrodzenia wynosi łącznie ok. 16,35 mln euro netto, co stanowi równowartość ok. 72,6 mln zł. To pierwszy tak duży projekt spółki na rynku niemieckim.
- 30 lipca 2020 r. Unibep SA podpisała umowę na budowę dwóch budynków o wysokości od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, w których znajdzie się łącznie 170 lokali mieszkalnych, 5 lokali usługowych oraz 169 miejsc garażowych. Budynek po-

wstanie w rejonie ulicy Bukowskiej/ Grunwaldzkiej w Poznaniu. Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Unibep SA, Bukowska 18 MP sp. z o. o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu. Wartość kontraktu to ok. 46,0 mln zł netto.

Sierpień

- 25-26 sierpnia 2020 r. w ośrodku szkoleniowym Państwowej Straży Pożarnej w Pionkach k. Radomia (woj. mazowieckie) miało miejsce wydarzenie pt. „Bezpieczny pożarowo szkieletowy dom drewniany. Eksperyment pożarowy w skali rzeczywistej budynku wielokondygnacyjnego". To właśnie tam stanął dwukondygnacyjny budynek mieszkalny, zbudowany przez Unihouse SA, specjalnie po to, by z inicjatywy Instytutu Techniki Budowlanej można było przeprowadzić w nim serię pożarów. Eksperyment miał podstawowy cel: wypracowanie nowych przepisów przeciwpożarowych dla budynków o konstrukcji drewnianej i tym samym umożliwić rozwój branży budownictwa drewnianego w Polsce.
- 27 sierpnia 2020 r. Unibep SA podpisała umowę na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Iwickiej w Warszawie. Zamawiającym jest Yawa Sp. z o.o. 3 Sp. k. w Warszawie, spółka należąca do Yareal Polska Sp. z o.o. Za ok. 36,6 mln zł netto Unibep SA zrealizuje budynek mieszkalny o wysokości

5 kondygnacji nadziemnych z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu. W budynku znajdzie się 88 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe oraz 110 miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Wrzesień

- 1 września 2020 r. Unibep SA zawarła umowę na realizację inwestycji drogowej pn. „Realizacja drogi krajowej nr 53 na odcinku Szczytno – Olsztyn”. Zamawiającym jest Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Wynagrodzenie za realizację inwestycji wynosi ok. 24,5 mln zł netto.
- 2 września 2020 r. Unibep SA podpisała umowę na wykonanie – w dwóch etapach - dwóch budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu o wykonanie robót budowlanych położonych między ulicami Siłnikową, Herbu Oksza i Quo Vadis w Warszawie w ramach projektu pn. URSA SKY. To kolejny etap inwestycji prowadzonej z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą. Łączna wartość umowy wynosi ok. 94,2 mln zł.
- 4 września 2020 r. Unibep SA podpisała umowę

na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Viva Piast”, zlokalizowanej przy ulicy Powstańców w dzielnicy Nowa Huta w Krakowie. Zamawiającym jest VICTORIA DOM SA w Warszawie. Za ok. 29,5 mln zł zostanie wykonany budynek mieszkalny z częścią usługowo – handlową na parterze, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu. W budynku o wysokości 9 kondygnacji nadziemnych znajdzie się 140 lokali mieszkalnych, 7 lokali usługowych oraz 125 miejsc postojowych.

- 10 września 2020 r. Unibep SA zawarła umowę na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Kusińskiego w Łodzi. W budynkach o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych znajdzie się 166 lokali mieszkalnych oraz 182 miejsca postojowe. Zamawiającym jest PHN SPV 26 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, który za realizację zlecenia zapłaci ok. 37,7 mln zł netto.
- 30 września 2020 r. inwestorzy, generalny wykonawca i zaproszeni goście wzięli udział w uroczystym wmurowaniu kamienia węgielnego pod budowę Famy Jeżyce – największej inwestycji powstającej w ramach Nowych Jeżyc, czyli miejskiej koncepcji rewitalizacji tej dzielnicy. Docelowo na 8-hektarowej działce po dawnych zakładach Wiepofama powstanie około 2,5 tys. mieszkań, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.



Wmurowanie kamienia węgielnego na inwestycji Fama Jeżyce w Poznaniu, Polska.
Na zdjęciu: Zbigniew Gościcki - Prezes zarządu Unidevelopment SA



Wkopianie łopaty w Choroszczy (inwestycja Unihouse dla Polskie Domy Drewniane SA)

Październik

- 5 października 2020 r. Unibep SA zawarła umowę na realizację inwestycji pn. „Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Bielsku Podlaskim wraz z przebudową pompowni głównej z infrastrukturą towarzyszącą” w ramach projektu zatytułowanego „Uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej na terenie miasta Bielsk Podlaski”. Zamawiającym jest Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim, zaś wynagrodzenie spółki za wykonanie zlecenia wynosi 31,2 mln zł netto.
- 5 października 2020 r. Unibep SA podpisała umowę na realizację drogi wojewódzkiej nr 689 na odcinku Bielsk Podlaski – Hajnówka (długość odcinka to ponad 24 kilometrów). Inwestycja będzie prowadzona w formule „Zaprojektuj i wybuduj”. Zrealizuje ją konsorcjum firm z Unibepem SA jako liderem. Wynagrodzenie konsorcjum wynosi ok. 93,5 mln zł netto.
- 9 października 2020 r. Unihouse SA podpisała umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Storgatan 66” w Sundsvall w Szwecji. Kontrakt przewiduje zaprojektowanie i wykonanie części modułowej 5 – kondygnacyjnego budynku, w którym znajdzie się 56 lokali mieszkalnych. Zamawiającym jest PICEA BYGG AB z siedzibą w Sundsvall w Szwecji. Wynagrodzenie wynosi ok. 38,5 mln SEK netto, co stanowi równowartość ok.

16,5 mln PLN netto.

- 14 października 2020 r. Unihouse SA podpisała umowę na kompleksową realizację w konstrukcji drewnianej osiedla zlokalizowanego w Choroszczy. Według kontraktu spółka ma zaprojektować i wykonać „pod klucz” 10 dwulokalowych domów jednorodzinnych o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych oraz 1 budynku usługowego o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Zamawiającym jest spółka Polskie Domy Drewniane SA z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za wykonanie robót wynosi ok. 9,0 mln zł netto. Kontrakt ten nie jest wielki wartościowo, ale może to być w perspektywie kamień milowy, jeśli chodzi o rynek polski. Należy bowiem zauważyć, że spółka PDD ma wspierać m.in. program wielorodzinnego budownictwa drewnianego w Polsce.
- Grupa Unibep znalazła się na 6. miejscu w raporcie „Polskie spółki budowlane 2020”, przygotowanym przez firmę doradczą Deloitte.

Listopad

- 3 listopada 2020 r. Unibep SA podpisała umowę na realizację etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. SZWEDZKA C Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Kontrakt przewiduje realizację 4

budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz częścią usługową. W budynkach o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 264 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe oraz 284 miejsc parkingowych w garażu podziemnym. Wynagrodzenie to 68,5 mln zł netto.

- 4 listopada 2020 r. Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Adama Polińskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki na VI kadencję Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2021 r.
- 23 listopada 2020 r. Unibep SA podpisała umowę na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Rotunda Dynasy” przy ulicy Oboźnej w Warszawie. Zamawiającym jest Marvipol Rotunda Dynasy sp. z o.o. w Warszawie. Według umowy zadaniem Unibep SA jest odbudowa budynku d. Panoramy Tatr wraz z jej przebudową na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną. W budynku o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych znajdują się 23 lokale mieszkalne, 2 lokale usługowe oraz 45 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Wartość kontraktu wynosi 52,3 mln zł netto.
- "Kaldnes Docksider bygg F" - w kategorii budynek mieszkalny wielorodzinny oraz "Gdański Dom Integracyjno-Rodzinny - Dom pod żaglami" - w kategorii obiekt użyteczności publicznej wygrały konkurs Ministerstwa Klimatu, prowadzony w ramach kampanii "Dom z Klimatem". O wynikach poinformowano 9 listopada 2020 r. w czasie konferencji

online "Ekosfera". W czasie spotkania zostali zaprezentowani laureaci konkursów kampanii "Dom z Klimatem" oraz "Miasto z Klimatem". Obie ww. inwestycje zostały zrealizowane przez Unihouse SA.

- 25 listopada 2020 r. Unibep SA zawarła aneks do umowy z przedsiębiorstwem komunalnym „Akwa Mińsk” z siedzibą w Mińsku dotyczący zaprojektowania i wykonania w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu sportowo – rekreacyjnego w Mińsku w Republice Białoruś. Na jego mocy uzgodniono podział prac na dwie części i warunki uruchomienia tych prac oraz sposób finansowania poszczególnych zakresów robót.

Grudzień

- 5 grudnia 2020 roku z spółka z Grupy Unidevelopment zawarła umowę z inwestorem instytucjonalnym dot. sprzedaży nieruchomości realizowanej w ramach osiedla Fama Jeżyce w Poznaniu. Łączna wartość umowy to ok. 110 mln zł netto.
- Grupa Unibep znalazła się na 3. miejscu w rankingu Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw, prezentującym największe firmy pod względem przychodów działające w woj. podlaskim. Grupę Unibep z przychodem za rok 2020 w wysokości niemal 1,7 mld zł wyprzedzili jedynie potentaci na rynku mleczarskim: Spółdzielnia Mleczarska Mlekovița w Wysokiem Mazowieckiem oraz Spółdzielnia Mleczarska Mlekpól z Grajewa. Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw to ranking biznesowy, organizowany przez „Kurier Poranny”, jeden z najważ-



Kompleks wychowania fizycznego i odnowy biologicznej przy ul. Kazimierskiej oraz przy ul. J. Łuczyny, Mińsk, Białoruś

niejszych dzienników ukazujących się w Polsce północno-wschodniej.

- 19 grudnia 2020 r. konsorcjum firm: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (lider) oraz Przedsiębiorstwo Drogowo – Mostowe S.A. z siedzibą w Dębicy (partner) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 835 Lublin – Wysokie – Biłgoraj – Sieniawa – Przeworsk – Kańczuga – Dynów – Grabownica Starzeńska od km 90 + 490 do km 115 + 875 na odcinku Biłgoraj – gr. województwa”. Zamawiającym jest: Województwo Lubelskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie. Wartość kontraktu wynosi ok. 128,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Unibep SA stanowi kwota ok. 38,5 mln zł netto.
- 23 grudnia 2020 r. spółka z Grupy Unidevelopment zawarła umowę dotyczącą nabycia własności nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ochota. Koszt inwestycji to 18 mln zł netto. Nieruchomość o powierzchni ok. 0,23 ha zostanie przeznaczona na inwestycję deweloperską, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 65 lokali mieszkalnych.
- 23 grudnia 2020 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku dokonała wyboru jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. (Lider Konsorcjum), spółka zależna Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (Partner Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum) dotyczącej realizacji inwestycji pod nazwą „Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Płoski – Haćki”. Cena oferty złożonej przez konsorcjum wynosi ok. 248,3 mln zł netto tj. ok. 305,4 mln zł brutto.
- 30 grudnia 2020 r. Węzeł Porosty koło Białegostoku został otwarty dla ruchu. Przez dwa lata inwestycję realizowało konsorcjum firm: PORR SA z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum), Unibep SA (Partner Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Projektowy). Węzeł Porosty to jedna z najważniejszych i najdroższych inwestycji w Białymstoku. Jest połączeniem Trasy Generalskiej, Trasy Niepodległości i ekspresówki z kierunku Warszawy.

2.3 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	1 682 337	1 661 974	376 008	386 344
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	78 285	66 782	17 497	15 524
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	59 792	50 894	13 364	11 831
Zysk netto	37 153	28 984	8 304	6 738

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	294 404	288 754	63 796	67 807
Aktywa obrotowe	932 919	880 515	202 158	206 766
Aktywa/Pasywa	1 227 323	1 169 269	265 954	274 573
Kapitał własny	330 736	325 130	71 669	76 349
Kapitał obcy	896 587	844 139	194 285	198 225
Środki pieniężne na koniec okresu	264 065	178 478	57 221	41 911

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Przepływy z działalności operacyjnej	121 307	177 420	27 112	41 243
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-7 341	-11 044	-1 641	-2 567
Przepływy z działalności finansowej	-28 429	-44 166	-6 354	-10 267
Przepływy pieniężne netto ogółem	85 536	122 209	19 118	28 409

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,4742 PLN dla okresu 01.01.2020r. do 31.12.2020r. oraz 1 EUR = 4,3018 PLN dla okresu 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,6148 PLN na dzień 31 grudnia 2020r., 1 EUR = 4,2585 PLN na dzień 31 grudnia 2019r.

Wybrane dane za 2019 rok odbiegają od danych zaprezentowanych w ubiegłorocznym sprawozdaniu z działalności z uwagi na korektę błędu, o której mowa w punkcie 5.1.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	31.12.2020	31.12.2019	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	3,55%	3,06%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	2,21%	1,74%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	11,33%	9,08%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,36%	3,26%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,73	0,72	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,35	1,35	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,38	0,27	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane powyżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.

Rok 2020 zgodnie z oczekiwaniami Zarządu przyniósł poprawę wyników Grupy UNIBEP na poziomie przychodów sprzedaży i zysku netto. Sprzedaż względem 2019 wzrosła niewiele ponad 1%, a zysk netto wzrósł o ok. 28%. W ujęciu segmentowym wzrost przychodów w porównaniu do roku 2019 wykazały wszystkie segmenty poza budownictwem kubaturowym.

Segment budowlany kubaturowy zmniejszył swoje przychody względem roku 2019, ale powiększył zysk brutto ze sprzedaży (w ujęciu wartościowym i procentowym). Nieco niższa aktywność segmentu względem roku poprzedniego wynika głównie z działalności rynku krajowego. W ramach tego segmentu także

niższa jest sprzedaż na rynkach eksportowych. Niższa sprzedaż została zrekomensowana wzrostem marży. Względem roku poprzedniego wzrosła ona o 1,43 p.p. W głównej mierze jest to efekt wpływu kontraktów z rynku krajowego.

Segment infrastruktury powiększył sprzedaż względem roku poprzedniego. O ok. 5% zwiększył jednocześnie wartość marży. W roku 2020 realizowane i zakończone zostały ważne kontrakty podpisane w okresach wcześniejszym - kontrakty bardzo rentowne. Równocześnie pozyskano kilka nowych, bardzo perspektywicznych dla okresów przyszłych.

Znaczący wzrost sprzedaży i jednocześnie przy dużo wyższym zysku brutto ze sprzedaży odnotował segment działalności deweloperskiej. Część projektów i ich efekty wykazywane są w działalności finansowej - dotyczy to projektów realizowanych w formule wspólnych przedsięwzięć.

Efektywność segmentu budownictwa modułowe-

go w wynikach roku 2020 jest dużo niższa od założeń i jego możliwości. Działania akwizycyjne i w efekcie rozwój rynków i portfela zamówień pozwolił zwiększyć sprzedaż względem roku poprzedniego o ok. 15%. Zysk brutto ze sprzedaży jest na poziomie ujemnym. Istotnym problemem roku był bardzo niski kurs korony norweskiej, w której zawierane są kontrakty na rynku norweskim. Równie istotne dla wyników były ograniczenia w procesie produkcji wywołane pandemią związaną z covid-19 i czasowe zamykanie rynków będących w obszarze działalności Unihouse SA.

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

Wyniki 2020 pokazują stabilność kosztów zarządzania Grupą, chociaż wzrosły one rok do roku. Systemowość w podejściu do ich planowania i nadzoru sprawia ich przewidywalność. Relacja kosztów zarządu do przychodów stanowi ponad 3%, ale wskaźnik ten dalej jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2020 wyniki to przede wszystkim:

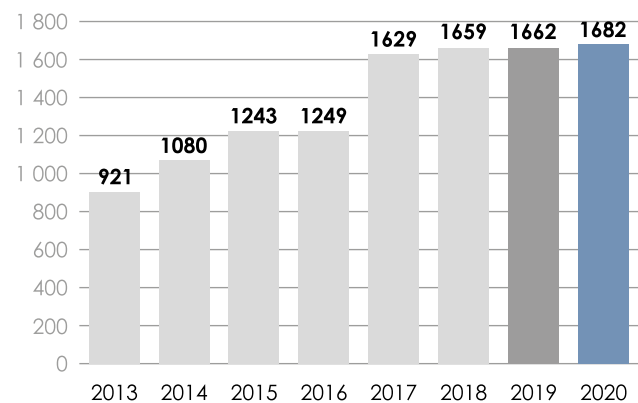
- duży portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym,
- większy udział w realizacji kontraktów z budownictwa przemysłowego,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- terminowa i efektywna realizacja kontraktów na rynkach wschodnich,
- realizacja dużych projektów infrastrukturalnych,
- dyscyplina budżetowa, ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa w realizacji kontraktów w każdym z prowadzonych biznesów,
- terminowa i zgodna z budżetami realizacja własnych projektów deweloperskich oraz projektów prowadzonych w formule wspólnych przedsięwzięć,
- konsekwentny nadzór nad planowaniem i rozliczaniem kosztów zarządzania Grupą,
- niekorzystna relacja kursu NOK/PLN oraz SEK/PLN ograniczająca dobry wynik segmentu budownictwa modułowego,
- niepełny stopień wykorzystania potencjału wytwórczego i sprzedażowego w każdym z segmentów w związku ze stanem pandemii,
- ciągłe doskonalenie procesów produkcyjnych i organizacyjnych we wszystkich segmentach Grupy, także w ramach tzw. back office.
- przegląd własnych struktur, optymalizacja procesów i ciągły nadzór nad kosztami stałymi,
- dobra płynność finansowa, dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania,
- ciągłe ulepszanie procesów z wykorzystaniem narzędzi IT,
- działalność w okresie podwyższonego reżimu sanitarnego.

Równie istotne dla uzyskanych wyników były, obok czynników wewnętrznych, także czynniki zewnętrzne.

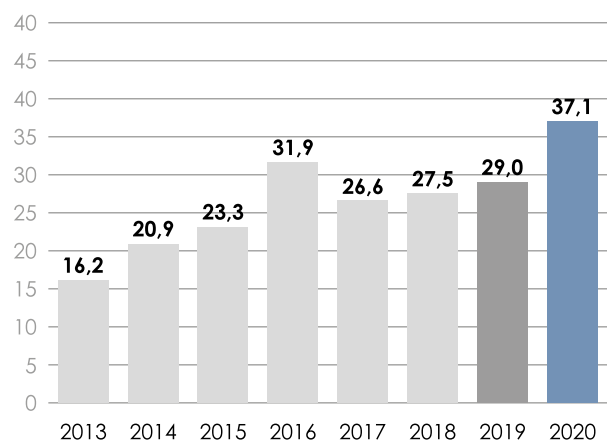
Wśród nich jak zawsze kluczowa jest utrzymująca się silna konkurencja cenowa na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i infrastrukturalne). Na stabilność realizowanych marż wpływa jak zawsze zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych. Dodatkową niepewność sytuacji bieżącej i przyszłej stanowiło ogłoszenie stanu pandemii w związku z covid-19.

Niekorzystna relacja kursu NOK/PLN oraz SEK/PLN kolejny raz z rzędu wpłynęła na ograniczenie wyniku segmentu budownictwa modułowego.

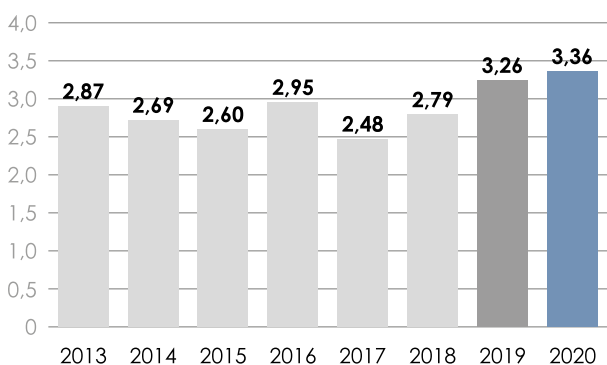
PRZYCHÓD (W MLN PLN)



ZYSK NETTO (W MLN PLN)



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



3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1 Przedmiot działalności

Rynki sprzedaży

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących rodzajach działalności:

- **Generalne Wykonawstwo Kraj.** Segment w znacznej części reprezentowany jest przez budownictwo mieszkaniowe. Prowadzone w ostatnich latach działania zmierzające do dywersyfikacji działalności spowodowały, że coraz większą rolę stanowiąc zaczyna budownictwo handlowo-usługowe, użyteczności publicznej oraz przemysłowe. Przychody segmentu realizowane są głównie na rynkach warszawskim oraz poznańskim, ale także krakowskim, łódzkim i szczecińskim. Wśród inwestycji rozpoczętych w roku 2020 są takie, które realizowane są dla inwestorów, którzy kolejny raz z rzędu obdarzają nas swoim zaufaniem i wspólnie możemy realizować kolejne projekty.
- **Generalne Wykonawstwo Eksport.** Aktywność skoncentrowana na rynkach wschodnich: białoruskim i ukraińskim. Na rynkach tych sfinalizowane zostały dwie galerie (w Grodnie i Kijowie). Prowadzone są inne ważne inwestycje. Trwają są rozmowy zmierzające do uruchomienia kolejnego ważnego projektu na rynku ukraińskim – istotnego z perspektywy wyników lat kolejnych.
- **Infrastruktura,** czyli budownictwo drogowo-mostowe. W ostatnich latach Grupa zbudowała kompetencje i pozyskała do realizacji kilka kontraktów w ramach dróg szybkiego ruchu (samodzielnie w ramach konsorcjum lub jako podwykonawca). Aktywność segmentu skupia się także na inwestycjach w obszarze dróg powiatowych, wojewódzkich i lokalnych w regionie północno-wschodnim kraju. Część mostowa z kolei doświadczenie swoje

berze z obecności na terenie całej Polski. Rozwijana jest ona w ramach nabytej w roku 2015 spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. (obecnie Budrex Sp. z o.o.)

- **Budownictwo Modułowe** – realizowane przez Unihouse SA. Opiera się na produkcji ekologicznych domów modułowych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim i ich montażu na placu budowy. Na rynku norweskim istotne znaczenie ma długoterminowa współpraca z największymi deweloperami tego rynku i realizacja dla nich kolejnych zamówień. Jako perspektywiczny uznaje się rynek szwedzki. Dywersyfikację działalności stanowi rynek polski i niemiecki. Zawarte zostały kolejne umowy, część została zrealizowana, część jest w przygotowaniu.
- **Segment działalności deweloperskiej.** Realizowany przez Unidevelopment SA i jej spółki celowe. W ofercie produkty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych (segment budownictwa wielorodzinnego). Aktywność skoncentrowana na rynku warszawskim, poznańskim oraz radomskim. W ostatnim okresie działalność została rozszerzona o segment PRS. Dodatkowym kierunkiem rozwoju będzie obszar Trójmiasta.

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

Wśród Inwestorów w 2020 roku nie wystąpił taki, dla którego wystąpiłaby sprzedaż na poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów Jednostki Dominującej oraz przychodów Grupy UNIBEP.

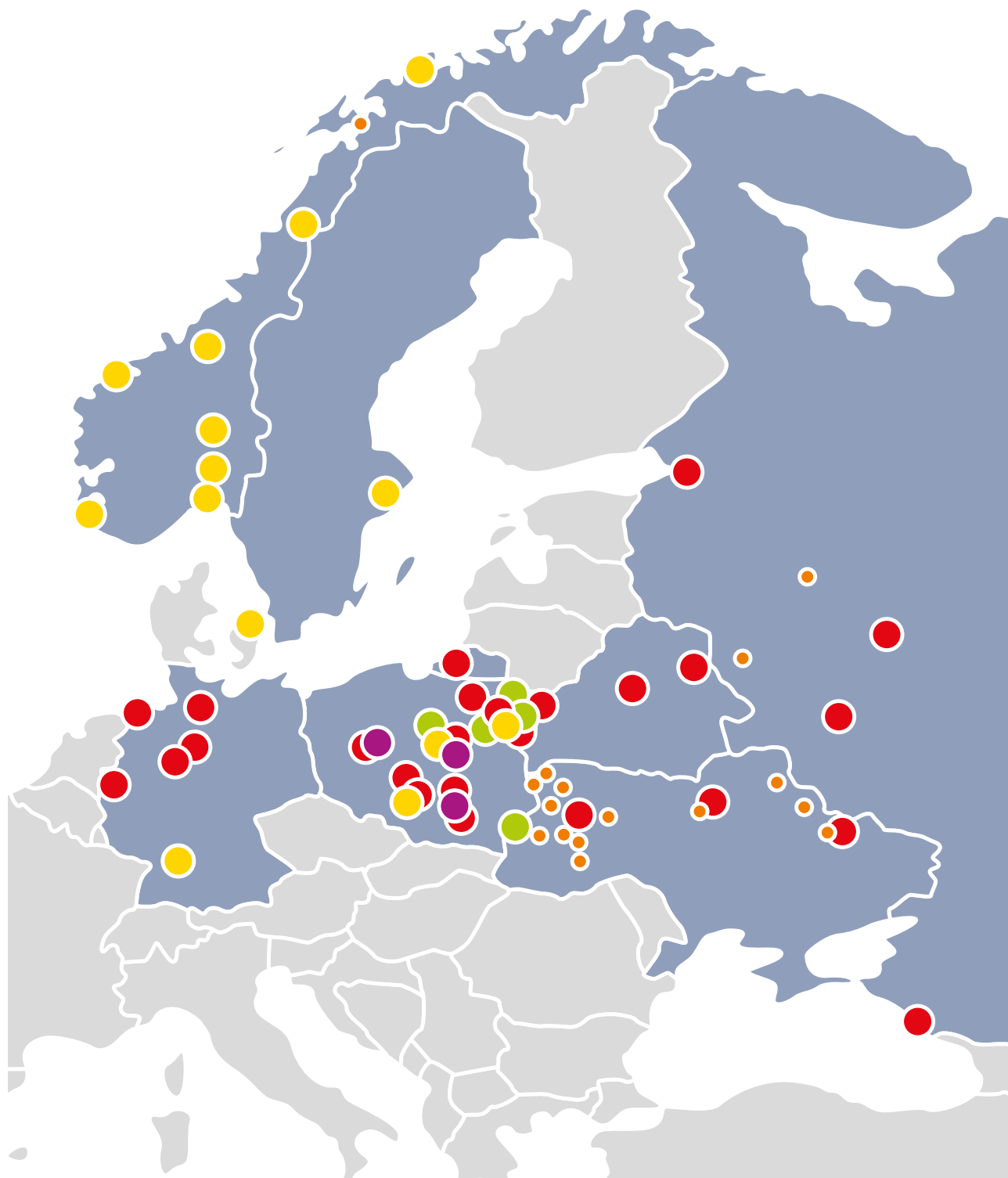


Rewitalizacja Placu Wolności i Rynku Zduńskiego, Kutno, Polska

JESTEŚMY FIRMĄ DZIAŁAJĄCĄ NA WIELU RYNKACH

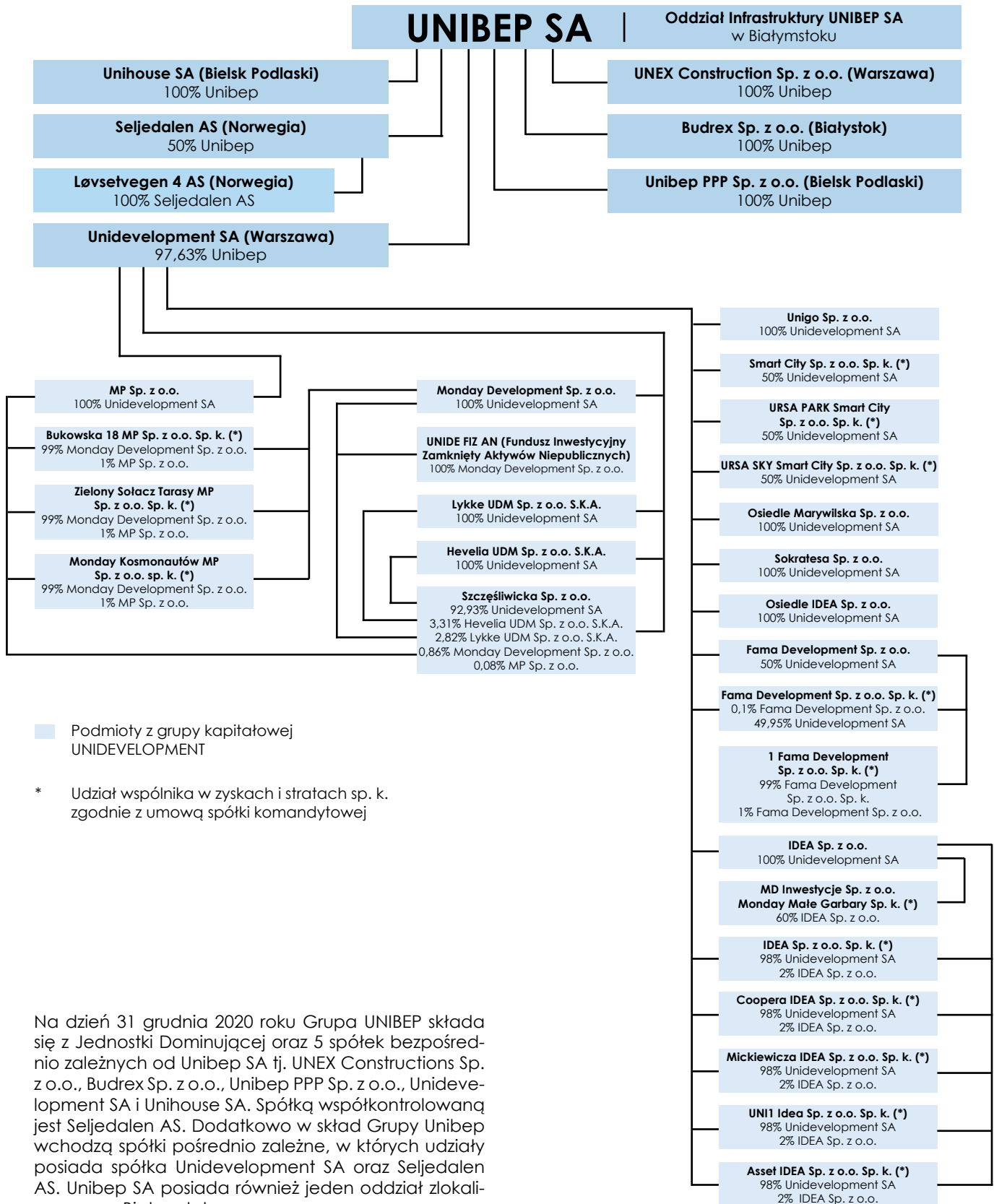
Legenda:

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



3.2 Opis grupy kapitałowej UNIBEP

SCHEMAT GRUPY UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2020 R.)



Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions 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.

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

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	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	16 959,80	100%	100%
Budrex Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	jednostka zależna	metoda pełna	01.07.2015	18 000 150,00	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	48 592 824,63	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnikontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka wspólnikontrolowana 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%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	50 000,00	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% (***)
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 AN (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych)	Bielsko-Biała	działalność funduszy	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.09.2012	100 896,00	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%
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%
Szczęśliwica Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	34 303 121,90	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	09.06.2015	1 000,00	48,82% (**)	0% (***)
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	55 834 686,13	97,63%	97,63%
Sokratasa 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%
Ostiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.12.2016	13 500 000,00	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63% (**)	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63% (**)	97,63%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	10 000,00	97,63% (**)	97,63%

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
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	03.08.2017	1 000,00	48,82%**)	0%****)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona pośrednio	metoda praw własności	22.09.2020	14 500 000,00	48,82%**)	0%****)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	2 500,00	48,82%**)	48,82%****)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	5 001 000,00	48,82%****)	48,82%****)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	1 000,00	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%****)
UNII 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. Monday Mate Gabaryty Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	17.04.2019	100,00	58,58%**)*)	96,65%****)

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY W ROKU 2020

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 22 stycznia 2020r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu zmiany nazwy spółki BUDREX–KOBİ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na BUDREX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Zmiana nazwy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 28 stycznia 2020r. 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.

3. Zmiana nazwy Spółki komandytowej

W dniu 5 lutego 2020r. 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.

4. Zakup akcji spółek z Grupy Unidevelopment

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

5. Połączenie 2 spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 1 lipca 2020r. 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.

6. Połączenie 12 spółek z Grupy Unidevelopment

W dniu 1 lipca 2020r. 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
- BUKOWSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu
- MONDAY SOŁACZ 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 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000r., 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.

7. Przekształcenie spółki akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 1 lipca 2020r. została zarejestrowana w KRS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MONDAY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („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 16 000 udziałów, o wartości nominalnej 100 zł każdy.

8. Zmiana struktury udziałów w UNIDE FIZ

W dniu 1 lipca 2020r. nastąpiła zmiana w strukturze uczestników UNIDE FIZ AN w związku z przejściem w ww. dacie przez spółkę SZCZĘŚLIWICKA sp. z o.o. spółek LYKKE sp. z o.o. oraz MP Sp. z o.o. sp.k (dotychczasowych uczestników), tym samym od 1 lipca br. uczestnikami UNIDE FIZ AN są MONDAY DEVELOPMENT sp. z o.o. (79,76 %) oraz SZCZĘŚLIWICKA sp. z o.o. (20,24%).

9. Powstanie spółki komandytowej w Poznaniu

W dniu 21 września 2020r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa o nazwie: 1 FAMA DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu. Wspólnikami spółki są FAMA DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz) oraz FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA (komandytariusz).

10. Przystąpienie do nowej spółki komandytowej w Warszawie

W dniu 22 września 2020r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła jako wspólnik (komandytariusz) do spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k.

11. Zmiana struktury udziałów w UNIDE FIZ AN

Na dzień 31 grudnia 2020r. nastąpiła kolejna zmiana w strukturze uczestników UNIDE FIZ AN polegająca na objęciu wszystkich Certyfikatów Inwestycyjnych (łącznie 200 szt.) przez MONDAY DEVELOPMENT Sp. z o.o.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

1. Zmiany w ramach Grupy Kapitałowej Unidevelopment

- zarejestrowanie w dniu 3 marca 2021 r. UNI 4 sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT S.A.
- zarejestrowania w dniu 14 marca 2021 r. UNI 3 sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem spółki jest UNIDEVELOPMENT S.A.
- zarejestrowania w dniu 15 marca 2021 r. UNI 5 sp. z o.o., której wspólnikami są MONDAY DEVELOPMENT sp. z o.o. oraz MP sp. z o.o.
- zarejestrowania w dniu 18 marca 2021 r. UNI 7 sp. z o.o., której wspólnikami są MONDAY DEVELOPMENT sp. z o.o. oraz MP sp. z o.o.
- zarejestrowania w dniu 23 marca 2021 r. UNI 6 sp. z o.o., której wspólnikami są MONDAY DEVELOPMENT sp. z o.o. oraz MP sp. z o.o.
- podjęcie w dniu 30 marca 2021 r. przez zgromadzenia wspólników decyzji o:
 - przekształceniu „Bukowska 18 MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka

komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, które wspólnikami zostaną MONDAY DEVELOPMENT sp. z o.o. oraz MP sp. z o.o.

- przekształceniu „COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której wspólnikami zostaną IDEA sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A.
- przekształceniu ASSET IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której wspólnikami zostaną IDEA sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A.
- przekształceniu „UNI1 IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której wspólnikami zostaną IDEA sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A.
- przekształceniu „IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której wspólnikami zostaną IDEA sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A.
- zawarcie umów o zmianie umów w zakresie wniesienia dodatkowego wkładu pieniężnego dla:
 - BUKOWSKA 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w kwocie 2 845 000 zł przez jednego ze wspólników, tj. MONDAY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
 - ASSET IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w kwocie 54 000 zł przez jednego ze wspólników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna;
 - „UNI1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w kwocie 43 000 zł przez jednego ze wspólników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna
 - IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w kwocie 9 963 000 zł przez jednego ze wspólników, tj. UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna.

2. Sprzedaż ogółu praw i obowiązków komplementariusza oraz komandytariusza w spółce komandytowej

W dniu 31 marca 2021r. doszło do rozwiązania za porozumieniem stron Umowy Inwestycyjnej zawartej pomiędzy Emitentem, spółką zależną od Emitenta Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, a spółkami: CPD S.A. z siedzibą w Warszawie, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Lokia Enterprise Ltd z siedzibą w Nikozji oraz Smart City Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Rozwiązanie Umowy Inwestycyjnej nastąpiło wobec jej terminowego wykonania i rozliczenia przez strony, tj. zakończenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego. W konsekwencji powyższego pomiędzy spółkami UNIDEVELOPMENT SA (sprzedający 1), Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Kupujący 1), Gaston Investments spółka z ograniczoną (Kupujący 2) oraz Smart City spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością (Sprzedający 2) została zawarta umowa, na mocy której Sprzedający 1 sprzedał na rzecz Kupującego 1 ogół praw i obowiązków Komandytariusza, a Sprzedający 2 sprzedał Kupującemu 2 ogół praw i obowiązków Komplementariusza w Spółce „Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa.

3. Umorzenie certyfikatów inwestycyjnych UNIDE FIZ AN

W dniu 31 marca 2021 r. nastąpiło finalne umorzenie wszystkich certyfikatów inwestycyjnych UNIDE FIZ AN. Tym samym zostały zakończone wszystkie czynności likwidacyjne i złożono wniosek o wykreślenie funduszu z rejestru RFI.

W roku 2020 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

3.3 Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością.

Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Zakup usług każdorazowo nadzorowany jest przez dyrektorów odpowiedzialnych za rynek lub na wyższym szczeblu – w zależności od skali zamówienia.

Zakupy materiałów budowlanych stanowią osobny proces rozwijany i udoskonalany w ramach Grupy oraz Jednostki Dominującej. Materiały podzielone zostały na kategorie. Odpowiedzialność za proces zakupowy, od zapotrzebowania, zapytań ofertowych, negocjacji do podpisania umowy i monitorowania jej realizacji spoczywa w zależności od kategorii na kierownictwie budowy, dyrekcji rynku, Biurze Centralnych Zakupów, z zaangażowaniem Zarządu i wsparciem Zespołu Prawnego. Istotną i rosnącą rolę spełnia tu Biuro Centralnych Zakupów. Zakupy centralne materiałów kluczowych (stal, beton, gresy, wełna itp.) wpływają pozytywnie na poziom kosztów produkcji. Jedno z zadań Biura to także ciągły monitoring cen na rynku.

Ważnym elementem jest utrzymanie ciągłości dostaw strategicznych materiałów budowlanych.

Prowadzona jest z jednej strony ciągła praca nad usprawnieniem procesu, a z drugiej jego ciągłości.

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

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

3.4 Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych realizowanych w ramach Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej w 2020 roku i mających jednocześnie wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- budowanie kompetencji i nowej strategii rozwoju budownictwa modułowego w ramach wyodrębnionej spółki Unihouse SA,
- wzmocnienie struktur umożliwiających rozwój kompetencji w budownictwie przemysłowym,
- ustalenie kierunków działań zmierzających do rozszerzenia i dywersyfikacji działalności w ramach wszystkich biznesów Grupy Unibep,
- praca nad programami związanymi z pozyskiwa-

niem, utrzymaniem i rozwojem kadr; opracowanie i wdrożenie nowych systemów motywacyjnych,

- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych mających na celu poprawę lub utrzymanie efektywności we wszystkich obszarach działalności Grupy,
- digitalizacja procesów funkcjonujących w Grupie – rozwijanie m.in. Microsoft Dynamics AX, Microsoft Power BI, Webcon, Microsoft MS Project,
- ustanowienie kierunków automatyzacji,
- rozwój elektronicznych i społecznych kanałów komunikacji,
- kontynuacja działań zmierzających do upowszechnienia technologii BIM (Building Informa-

- tion Modeling),
- kontynuacja działań zmierzających do wzmocnienia nadzoru oraz poprawy efektywności przy procesowym podejściu do realizacji projektów budowlanych (od ofertowania po obsługę gwarancyjną),
 - budowanie know-how całej Grupy i wykorzystywanie dobrych doświadczeń w optymalizacji procesów związanych z realizacją poszczególnych kontraktów,
 - dalsze rozwijanie kompetencji Biura Centralnych Zakupów, utrzymanie lub poprawa efektywności procesu zakupu materiałów w ramach całej Grupy Unibep,
 - dalsze doskonalenie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i aktywne uczestnictwo w programie Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
 - przyjęcie i realizacja planów inwestycyjnych mających na celu zwiększenie potencjału wytwórczego i poprawę jakości wyrobów i usług w ramach budownictwa modułowego oraz infrastruktury,
 - kontynuacja działań związanych z przygotowaniem produktów umożliwiających standaryzację produkcji w ramach Unihouse SA,
 - budowanie banku ziemi jako ważnego elementu prowadzenia działalności Unidevelopment SA w zmieniającym się otoczeniu, pozyskiwanie terenów inwestycyjnych w nowych regionach kraju,
 - kontynuowanie programów wspólnych inwestycji deweloperskich z podmiotami spoza Grupy, np. wieloetapowego wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA z planem wybudowania łącznie ponad 2000 mieszkań,
 - podejmowanie wspólnych działań biznesów Grupy umożliwiających wykorzystanie efektu synergii, pozwalających na optymalizację kosztów lub wykorzystanie okazji rynkowych,
 - dalszy rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP.

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

SYTUACJA W ROKU 2020

Szacuje się, że w roku 2020, głównie w wyniku restrykcji narzuconych gospodarce w związku z próbami ograniczenia pandemii, PKB w Polsce wyniósł ok. -2,8%. Po bardzo dużym spadku produktu krajowego brutto w I półroczu 2020, w III kwartale nastąpiło znaczne ożywienie (głównie za sprawą wydatków gospodarstw domowych), skutkujące wzrostem PKB w stosunku do poprzedniego kwartału o ok. 7,8%. Ponowny wzrost zachorowań i powrót do większych ograniczeń w IV kwartale istotnie wyhamowały aktywność gospodarczą w końcówce 2020 roku, zwłaszcza w sektorze usług. Wg szacunków Komisji Europejskiej inflacja w roku 2020 wyniosła w Polsce ok. 3,7% głównie za sprawą rosnących cen usług oraz żywności.

PROGNOZA NA ROK 2021

Zdaniem Komisji Europejskiej w roku 2021 Polska gospodarka będzie rozwijać się w tempie ok. 3,1%. Przyjmuje się, że w pierwszych miesiącach roku w związku z przedłużeniem restrykcji mających hamować pan-

demię, aktywność gospodarcza będzie niższa, jednak wraz ze wzrostem odsetka osób zaszczepionych nastąpi stopniowe luzowanie obostrzeń i tym samym coraz większe ożywienie gospodarcze. Przyjmuje się, że głównym faktorem wzrostu będzie konsumpcja prywatna wspomagana zgromadzonymi oszczędnościami oraz korzystną sytuacją na rynku pracy. Ponadto większej dynamice wzrostu PKB sprzyjać będą niskie koszty kredytów zwiększające skłonność do inwestowania w sektorze przedsiębiorstw oraz ożywienie w handlu zagranicznym. Zakłada się, że inflacja w 2021 roku zwolni do poziomu ok. 2,1% głównie za sprawą wolniejszego tempa wzrostu płac oraz większego bezrobocia.

4.2 Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości.

Umocnianie pozycji Grupy we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w niezbędnych obszarach, dywersyfikacja działalności, realizacja projektów na nowych rynkach – to niezmiennie kierunki działań zdefiniowane i realizowane przez kadre Unibep SA oraz całą Grupę Unibep.

Dalsze kierunki rozwoju i perspektywa czasowa ich realizacji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację związaną z ustanowieniem stanu zagrożenia epidemiologicznego na terenie naszego kraju. Podjęte i podejmowane działania zmierzają w kierunku elastycznego podejścia do rozwoju i dostosowania swoich działań do szans oraz ograniczeń wynikających z sytuacji na rynkach.

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych. Wpływ pandemii covid-19 na sytuację Spółki i Grupy Unibep

przedstawiony został w dalszej części raportu. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią. Szerzej na temat potencjalnego wpływu covid-19 na działalność Emitenta i Grupy Unibep w punkcie 6.4 Pozostałe istotne wydarzenia.

Z perspektywy Grupy Unibep, poszczególnych spółek i każdego z biznesów istotnym jest cash flow. Świadomość tego pozwoliła na skuteczne zarządzanie gotówką całej Grupą i umocnienie pozycji wiarygodnego partnera dla partnerów finansowych.

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Budownictwo kubaturowe realizowane jest w ramach Jednostki Dominującej. Terytorialnie obejmuje obszar Polski oraz Europy Wschodniej. Jest to największy segment działalności Grupy generujący około 50% przychodów.

Od lat pozycja Unibepu SA na rynku centralnej Polski jest stabilna i ugruntowana. Spółka jest w czołówce

w segmencie budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim. Dobre relacje z deweloperami procentują kolejnymi kontraktami. Działania akwizycyjne ukierunkowane są pod kątem zapewnienia zarówno realizacji roku 2021 jak i płynnego przejścia z produkcją na rok 2022.

W porównaniu do roku 2019 przychody ze sprzedaży w roku 2020 w ramach działalności na rynku krajowym nieco spadły. Sytuacja pandemiczna ograniczyła, szczególnie w pierwszym półroczu aktywność inwestycyjną u inwestorów. Realizacja części kontraktów została zaniechana lub odłożona w czasie. Miało to wpływ na skuteczność akwizycyjną Spółki. Niemniej późniejsza normalizacja sytuacji na rynku pozwoliła realizować zamierzenia.

Rok 2020 był ważnym przez pryzmat działań związanych głównie z pozyskaniem obiektów przemysłowych. Rozwijane były struktury do realizacji zadań w tym kierunku. Efektem wzmożonych działań są następujące realizacje: Polimery Police, Oczyszczalnia ścieków w Bielsku Podlaskim, Mroźnia Mlekovita w Wysokiem Mazowieckiem. Realizacja Projektu Polimery polegająca na budowie fabryki polimerów, która powstaje na terenie Zakładów Chemicznych w Policach realizowana przez Grupę Azoty to jedna z największych inwestycji w segmencie przemysłowym, obecnie realizowana w Polsce. Unibep SA rozwija także projekty segmentu zamówień publicznych np. budowa Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego - nowy gmach warszawskiego Centrum Nauki Kopernik, Sąd Rejonowy w Grajewie.

Powyższe potwierdza realizację wcześniej przyjętych założeń dywersyfikacji portfela.

W ujęciu terytorialnym dalej największe znaczenie ma rynek warszawski i następnie poznański. Ten drugi wiąże się głównie to z działaniami w ramach segmentu deweloperskiego Grupy, dla którego Unibep SA jest głównym generalnym wykonawcą inwestycji. Spółka obecna jest także w innych rejonach i dalej zamierza rozwijać tam swoją aktywność. Swoje realizacje ma m.in. na terenie Krakowa i Łodzi.

Rynek zamówień dostosował się do warunków wywołanych pandemią. Początkowe zawirowania zmalowały w kolejnych miesiącach roku 2020 i ustabilizowały sytuację. Branża nie ucierpiła mocno z tego tytułu. Popyt na mieszkania skłania inwestorów do decyzji o kolejnych inwestycjach, co rodzi nadzieję na możliwość wykorzystania tego faktu i pozyskanie kolejnych ciekawych zamówień.

Ograniczeniem rozwoju może być duża konkurencja wśród firm wykonawczych, jak również niestabilna sytuacja na rynku stali i cen innych materiałów. Stan ten powoduje niepewność akwizycyjną i ryzyko przyszłych marż.

Ważną kierunkową decyzją rozwoju tego biznesu było rozpoczęcie w latach poprzednich działań związanych z rozwojem technologii BIM. Jest to przyszłość

branży budowlanej i w zmianach tych musimy uczestniczyć. Pierwsze obiekty z wykorzystaniem tej technologii są realizowane. Kompetencje, jakie posiadamy w tym obszarze pozwalają także pozyskiwać ciekawe projekty.

Stabilnie pod względem wyników i sprzedaży prezentowała się sytuacja na rynkach eksportowych (Białoruś, Ukraina), chociaż osiągnięta w 2020 roku sprzedaż była na poziomie o ok. 10% niższa względem roku poprzedniego, zyskowość na projektach niższa o ok. 0,8 p.p. Sprawdza się formuła funkcjonowania na tych rynkach.

Aktualnie na Białorusi realizowane są dwie inwestycje obiektów sportowo-rekreacyjnych dla spółki komunalnej Miasta Mińsk, gdzie organizowane jest finansowanie przez instytucje polskie. Z perspektywy kilkuletniej rynek ukraiński wydaje się być ważniejszym. Dzięki naszym inwestycjom, które prowadziliśmy lub prowadzimy w Kijowie i Charkowie nasza pozycja na tym rynku jest coraz lepsza – prowadzimy zaawansowane rozmowy o pozyskanie kolejnych projektów.

W dniu 28 stycznia 2021r. UNIBEP S.A. podpisał umowę przedwstępną z firmą deweloperską z siedzibą we Lwowie, której przedmiotem jest uzgodnienie podstawowych warunków docelowej umowy o roboty budowlane, w ramach której Unibep SA miałby zrealizować w systemie „pod klucz” kompleks biurowców wraz z centrum handlowo - rozrywkowym we Lwowie. Finalizacja negocjacji będzie istotna dla portfela i perspektyw lat kolejnych.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Rok 2020 jest pierwszym pełnym rokiem samodzielnej działalności spółki Unihouse. Z dniem 1 listopada 2019r. Unihouse SA została samodzielną spółką, której 100-procentowym udziałowcem jest Unibep SA.

Rok 2020 był bardzo trudnym. Nie zostały osiągnięte pierwotne założenia finansowe. Przez cały czas priorytetem dla nowej organizacji było jednak wprowadzenie nowych procesów i działań, które wiązały się z dużą zmianą dla wszystkich pracowników Unihouse SA.

W związku z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną praktycznie od marca 2020 roku mieliśmy do czynienia z zarządzaniem w kryzysie.

Mimo pandemii branża budowlana nie została zmuszona do wstrzymania prac – dotyczyło to zarówno rynku polskiego, jak też rynków, na których Unihouse prowadzi działalność. Mimo rosnącej liczby zachorowań i absencji spowodowanych zmianą organizacji pracy w Fabryce, nie została wstrzymana ani żadna budowa, ani działalność produkcyjna czy usługowa. Firma funkcjonowała i funkcjonuje stabilnie, choć wymaga to dużej elastyczności od całej kadry. Sytuacja jednak jest dynamiczna i do końca trudno przewidzieć jest przyszłe decyzje władz i ich przełożenie na aktywność operacyjną biznesu.

Powstanie nowej organizacji jaką jest Unihouse SA zmobilizowało do opracowania nowej strategii rozwoju firmy, przeglądu wszystkich procesów związanych ze sprzedażą, produkcją i budową oraz prac nad standaryzacją produktów. W wyniku rozpoczętych we wrześniu ubiegłego roku i przeprowadzonych dotychczas analiz perspektyw dla tego segmentu już teraz chcielibyśmy zasygnalizować, iż rozwój tego segmentu wspierany będzie przez realizowane równoległe procesy - Standaryzacji, Digitalizacji, oraz Automatyzacji.

Opracowano Koncepcję Wyróżników: Kompleksowość, Szybkość i Ekologia, w oparciu o które dostarczamy klientom unikalne wartości.

W roku 2020 zwiększono produktywność działu projektowego. Zdobyliśmy doświadczenie w obszarze szywności budynków. Zaprojektowaliśmy, wyprodukowaliśmy i wybudowaliśmy budynek na terenie sejsmicznym Projekt Vesbyjen oraz najwyższy budynek w historii swojej działalności - 8kondygnacyjny Projekt HeimdalsPorten w Trondheim. Koncepcja BIM staje się wszechobecna: architektura i konstrukcja w jednym środowisku BIM.

W roku 2020 powołana została Rada Standardu, Technologii i Jakości Produktu UNIHOUSE, dział Technologii. Wykonaliśmy eksperyment badawczy „Bezpieczny pożarowo szkieletowy dom drewniany. Eksperyment pożarowy w skali rzeczywistej budynku wielokondygnacyjnego”. Eksperyment pożarowy w skali rzeczywistej budynku wielokondygnacyjnego przeprowadzony z inicjatywy Instytutu Techniki Budowlanej miał podstawowy cel: wypracowanie nowych przepisów przeciwpożarowych dla budynków o konstrukcji drewnianej i tym samym umożliwić rozwój branży budownictwa drewnianego w Polsce.

Spółka pomimo czasu pandemicznego pozyskała nowych klientów oraz utrzymała dotychczasowych, tj. w Szwecji – podpisano wieloletnią umowę ramową SVERIGES Kombohus i przedłużono umowę z ADAPTEO; w Norwegii – pozyskano nowego klienta z Grupy MONTINVESTOR, w Niemczech – podpisano kontrakt SWGS Activhaus, w Polsce – podpisano kontrakt z Polskimi Domami Drewnianymi SA.

Całość działań pod kątem realizacji biznesowych celów roku 2021 i kolejnych, czyli pozyskanie wartościowych kontraktów, terminowej realizacji wszystkich projektów, dbania o najwyższą jakość, pilnowanie stabilności finansowej przedsiębiorstwa, a także troskę o zdrowie i bezpieczeństwo naszych pracowników.

Zmiany, które zostały zapoczątkowane w 2020 roku są podwalinami samodzielnej i trwałej działalności na bardzo obiecującym, rosnącym i atrakcyjnym rynku, jakim jest modułowe budownictwo drewniane, które bardzo dobrze wpisuje się w perspektywę rozwoju Europy w ramach zrównoważonego rozwoju. Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na efektywność biznesu jest kurs, głównie waluty norweskiej. Niski lub niestabilny kurs nie sprzyja korzystnie utrzyma-

niu rentowności i efektywności sprzedażowej i tym samym minimalizowanie ryzyk z tym związanych.

SEGMENT INFRASTRUKTURY

Perspektywy rozwoju segmentu budownictwa infrastrukturalnego oceniane są jako dobre. Zarówno Oddział Infrastruktury UNIBEP SA jak i firma Budrex sp. z o.o. są dobrze przygotowane do realizacji zadań 2021. Portfel biznesu drogowo-mostowego daje możliwość utrzymania aktywności procesowej na poziomie lat poprzednich.

Zarówno Oddział Infrastruktury UNIBEP SA jak i firma Budrex sp. z o.o. mają solidne podstawy, żeby właściwie wykorzystać zdobyte kompetencje i istotnie wpłynąć na wyniki Grupy w roku 2021. Doświadczenia zdobyte przy realizacji kontraktów w formule projektów i buduj mogą zapoczątkować przy kolejnych realizowanych projektach. W roku 2020 zakończone zostały dwa ostatnie odcinki drogi krajowej nr 66. Zakończono strategiczny dla miasta Białystok Węzeł Porosty. Realizowano kontrakt na budowę odcinka szybkiego ruchu w ramach S61, który jest częścią Via Baltica.

W roku 2020 nie odnotowano istotnego wpływu sytuacji związanej z covid-19 na sprawność operacyjną w ramach segmentu. Niedogodnością, która pojawiła się wraz z nową sytuacją było ograniczenie w komunikacji z administracją rządową i samorządową, jak również przedstawicielami ze strony zamawiających. Wpływało to na czasowe ograniczanie sprawności w decyzjach i podejmowaniu uzgodnień.

W roku 2021 istotne dla biznesu będzie zrealizowanie zgodnie z założeniami dodatkowo odcinka drogi wojewódzkiej 835 na odcinku Biłgoraj do granicy województwa lubelskiego. Na początku roku 2021 podpisana została umowa na ważny dla lat kolejnych odcinek na drodze S19 Płoski-Hački. Bardzo duża szansa na zawarcie kolejnej umowy w ramach S19 na odcinku Krynice - Dobrzyniewo - Białystok Zachód.

Uruchomienie szeregu inwestycji w regionie Polski północno-wschodniej to szansa dla spółki Budrex na kolejne stabilne wyniki.

Dodatkowo zarówno segment drogowy, jak i mostowy zamierzają poszerzać segmenty swojej działalności. Budrex jest w trakcie rozpoznania segmentu budownictwa hydrotechnicznego. Spółka analizuje atrakcyjność tego sektora, zdobywa kompetencje. Oddział Infrastruktury UNIBEP SA z kolei buduje kompetencje w zakresie sprzedaży drogowych usług remontowo-utrzymaniowych.

Założenia odnośnie perspektyw rozwoju jako neutralne traktując zdarzenia opisane w poprzednim raporcie rocznym dotyczące odstąpienia od umowy na budowę inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka, jak również inne rozszczenia, jakie dochodzone są lub będą na drodze sądowej.

BIZNES DEWELOPERSKI

Biznes deweloperski z punktu widzenia uzyskiwanych wyników jest jednym z kluczowych w ramach Grupy Unibep. W ostatnich okresach jego wyniki są na poziomie dobrym.

Strategia biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej Unidevelopment S.A. niezmiennie zakłada konsekwentne działania spółki w budowaniu oferty atrakcyjnej dla klientów na rynkach warszawskim i poznańskim, gdzie spółka i jej podmioty zależne są obecne. Grupa jest także na rynku radomskim.

W pierwszej połowie 2020 roku w związku z rozwojem sytuacji związanej z pandemią covid-19 oraz znacznym zwiększeniem zachorowalności w Polsce, Grupa Unidevelopment znalazła się w obliczu potencjalnego ryzyka i niepewności prowadzenia działalności w nowych warunkach.

Wskazane zostały obszary, które mogły być znaczące dla Grupy w przypadku dalszego rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 w dłuższej perspektywie. Było to:

- Prawdopodobne zmniejszenie przychodów ze sprzedaży, ze względu na spadek popytu uwarunkowany potencjalnym zaostreniem wymogów banków w zakresie uzyskania kredytów hipotecznych;
- Potencjalne opóźnienia w płatnościach klientów spowodowane zaostreniem procedur przez banki,
- Potencjalny brak możliwości terminowego ukończenia projektów oraz/lub zgodnie z budżetem,
- Mniejsza dostępność i gorsze warunki pozyskania nowych źródeł finansowania, jeżeli utrzymujące się pogorszenie koniunktury gospodarczej istotnie wpłynie na banki, obligacje oraz innych pożyczkodawców.

Pandemia nie miała jednak znaczącego wpływu na zdolność operacyjną podmiotów z Grupy. Odczuwalnym skutkiem w początkowej fazie pandemii, było nieznaczne spowolnienie sprzedaży w 2Q 2020 r. i towarzysząca temu niepewność co do dalszego rozwoju sytuacji. Jednakże od 3Q sprzedaż wróciła do tempa sprzed początku pandemii i nie odnotowano dalszego spowolnienia sprzedaży w kolejnych miesiącach 2020 roku, co zaowocowało ostatecznie rekordową ilością podpisanych w minionym roku umów deweloperskich (819 szt.) w Grupie.

W okresie tym, aby zwiększyć dostępność oferty dla obecnych i potencjalnych klientów, zostały wdrożone alternatywne sposoby komunikacji z klientem, w ramach których możliwa jest zdalna prezentacja inwestycji z wykorzystaniem najnowszych technologii, zdalna rezerwacja mieszkań i zdalne podpisanie umów rezerwacyjnych. Innowacyjne rozwiązania pozwalają na budowanie bazy klientów, usprawnianie kontaktów i bieżącą obsługę.

Przez cały 2020 rok prace budowlane są prowadzone bez zakłóceń, a biura sprzedaży pozostają otwarte

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2020 ROKU

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania klientom
Rynek warszawski	463	468
Rynek poznański	259	251
Pozostałe	97	51
RAZEM	819	770
w tym JV	291	205

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W 2020 ROKU

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 1	100	–
Osiedle Coopera Etap 2	127	–
Ursa Home Etap 1 (JV3)	153	8
Ursa Home Etap 2 (JV3)	188	9
Rynek warszawski	568	17
Nowych Kosmonautów Etap 2	112	–
Nowych Kosmonautów Etap 3	130	3
Rynek poznański	242	3
Osiedle Idea Alfa (E1F1)	51	–
Pozostałe rynki	51	–
OGÓŁEM	861	20

PROJEKTY, W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 3A	89	–
URSA Sky Etap 1 (JV4) ¹⁾	183	9
URSA Sky Etap 2 (JV4) ¹⁾	201	10
Rynek warszawski	473	19
Bookowska 18	170	5
Fama Jeżyce Etap 1 (JV) ¹⁾	251	11
Rynek poznański	421	16
Osiedle Idea Omega (E2)	137	–
Pozostałe rynki	137	–
OGÓŁEM	1 031	35

1) wspólne przedsięwzięcia

dla klientów. Wszystkie projekty są realizowane zgodnie z harmonogramem. Nie przewiduje się opóźnień w dostarczaniu lokali do klientów w projektach już zakończonych oraz planowanych do zakończenia w bieżącym roku.

**PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ
31 GRUDNIA 2020 ROKU**

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 3B	89	–	1 Q 2021
Osiedle Coopera Etap 4	82	3	4 Q 2023
Ochota	65	5	1 Q 2022
Latte	124	5	3 Q 2021
Rynek warszawski	360	13	
Osiedle Idea Leo (E5)	172	–	2 Q 2021
Osiedle Idea Gemini (E1F2)	92	–	zawieszony
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E1	12	–	2 Q 2021
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E2	12	–	1 Q 2022
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	–	1 Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	–	1 Q 2024
Osiedle Idea Venus (E7)	160	–	3 Q 2022
Rynek radomski	472	–	
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) ¹⁾	270	5	2 Q 2021
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ¹⁾	364	38	3 Q 2021 ²⁾
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 294	38	2 Q 2023 ²⁾
Rynek poznański	1 928	81	
OGÓŁEM	2 760	94	

1) wspólne przedsięwzięcia

2) termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

Unidevelopment SA w ramach własnej grupy poprzez spółki celowe rozwija działalność na rynkach warszawskim, poznańskim i radomskim. W roku 2020 rozpoczął realizację kolejnych projektów. Szczególnie ważnym w perspektywie kilku lat jest przygotowywane osiedle Fama w Poznaniu (osiedle Jeżyce), gdzie w kolejnych etapach zakłada się wybudowanie łącznie ponad 2000 mieszkań.

Grupa przygotowuje również do uruchomienia nowe inwestycje, przy czym ostateczne terminy rozpoczęcia ich budowy i sprzedaży są dostosowywane do aktualnych warunków rynkowych.

Dbając o atrakcyjność oferty, Grupa w dalszym ciągu zamierza budować na optymalnym poziomie banki ziemi koncentrując się na rynkach, gdzie pozycja i marka została ugruntowana tj. rynkach warszawskim i poznańskim. W ostatnim okresie nabyte zostały tereny w mieście Gdańsk. Jest to nowy kierunek, gdzie Grupa zamierza rozwijać swoją aktywność i budować pozycję na rynku.

Banki ziemi gwarantuje możliwość przygotowania i uruchamiania kolejnych projektów deweloperskich i realizację wyników finansowych adekwatnych do otoczenia i sytuacji rynkowej. Ważnym elementem determinującym realizację projektu jest pozyskanie pewnego jego finansowania.

Nowy segment działalności, z jakim wiążane są nadzieje i wyzwania na kolejne okresy dotyczy rozpoczęcia sprzedaży mieszkań, a właściwie całych nieruchomości klientom instytucjonalnym. W wyniku prowadzonych negocjacji sfinalizowana została sprzedaż nieruchomości w poznańskich Jeżycach z instytucjonalnym zagranicznym inwestorem. Spółka Unidevelopment SA zamierza wykorzystać potencjał rynku PRS (Private Rental Sector).

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

BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu i kontroli wszystkich biznesów. Działania prowadzone w roku 2020 służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy.

Wśród tematów realizowanych i aktualnych na przyszłość są:

- wzmocnienie działań akwizycyjnych i utrzymanie struktur odpowiedzialnych za pozyskiwanie kontraktów w ramach prowadzonej działalności i rozwoju nowych kierunków działań,
- sprawne funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- odpowiednie funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu jakości, zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej (Microsoft Dynamics AX 2012, Microsoft Dynamics CRM, Microsoft Power BI, Microsoft MS Project, WEBCON BPS, IBM Cognos, Consolia),
- rozwój systemów komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych, tj. Intranet, Microsoft Outlook, Microsoft Teams, Microsoft OneDrive, Microsoft SharePoint, Microsoft Yammer, Microsoft Planner
- zaangażowanie w rozwój technologii filozofii BIM
- dbałość o płynność finansową zapewniającą

sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych.

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

Czynniki zewnętrzne:

- związane z covid-19 prognozy istotnego spadku produktu krajowego brutto w krajach będących obszarem działalności spółek Grupy,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa,
- zmiana cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów i zamówień publicznych,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- czasowe zamknięcie poszczególnych branż gospodarczych,
- czasowe zamknięcie rynków zagranicznych,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczenia w przemieszczaniu się i kwarantanna wprowadzana przez kraje będące obszarem działalności spółek Grupy
- 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,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi mogąca mieć wpływ na tempo prac realizowanych projektów.

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 eksportowej, głównie na rynku ukraińskim,
- rozwój nowych aktywności dywersyfikacja działalności w ramach poszczególnych biznesów Grupy Unibep,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego - działania związane z obecnością na rynku polskim i niemieckim,
- 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, Microsoft Power BI,
- działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- efektywność procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Jakości i Działu Technologii, Działu Projektowego (architekci, statycy, konstruktorzy), 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.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Korekta błędu

W 2020 roku Grupa ujęła błąd, który dotyczył lat ubiegłych, a wynikał z błędnie przyjętej metody konsolidacji dotyczący spółek Fama Development sp. z o.o. (dawniej Wiepofama Development sp. z o.o.) oraz Fama Development sp. z o.o. sp. K (dawniej Wiepofama Development sp. z o.o. sp. K). Mając powyższe na uwadze zaprezentowane dane finansowe dla 2019 roku różnią się od danych zaprezentowanych w ubiegłorocznych sprawozdaniach rocznych.

Szczegółowe wyjaśnienia odnośnie zakresu błędu oraz zmian z niego wynikających zostały zamieszczone w nocie 6.31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku skonsolidowana wartość aktywów Grupy Unibep wzrosła o 58.054 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2019 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o ok. 2% (5.650 tys. zł) oraz wzrostu aktywów obrotowych o 6% (52.404 tys. zł).

Aktywa trwałe

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2020 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost wartości środków trwałych o 10.752 tys. zł,
- spadek inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności o 13.406 tys. zł,
- spadek kaucji z tytułu umów z klientami o 8.318 tys. zł.

Aktywa obrotowe

W aktywach obrotowych wzrost był głównie wynikiem:

- wzrostu wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 85.587 tys. zł,
- wzrostu wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 33.947 tys. zł,
- spadku wartości aktywów kontraktowych o 33.498 tys. zł,
- spadku wartości zapasów o 26.807 tys. zł.

Pasywa

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu kapitałów własnych o 5.606 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę

11.953 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły

- wzrostu rezerw długoterminowych o 7.498 tys. zł,
- spadku kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 7.551 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 40.495 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 18.083 tys. zł,
 - wzrostu rezerw krótkoterminowych o 14.680 tys. zł,
 - wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o kwotę 10.275 tys. zł,
 - spadku zobowiązań kontraktowych o 15.961 tys. zł.

Rok 2020 w ramach Grupy Unibep większość wskaźników finansowych w porównaniu do roku poprzedniego prezentuje na poziomie zbliżonym lub nieco wyższym. Zwiększyła się rentowność, zarówno na poziomie EBIT, jak i zysku netto.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (11,33%), jego wartość wzrosła w stosunku do roku ubiegłego o 0,21 p.p.

W 2020 roku przychody ze sprzedaży w Grupie utrzymały poziom z roku poprzedniego (wzrost o 1,2%).

W ujęciu segmentowym wzrost przychodów w porównaniu do roku 2019 wykazały wszystkie segmenty poza budownictwem kubaturowym. Biorąc za kryterium zysk brutto ze sprzedaży, tylko budownictwo modułowe nie poprawiło wyników względem roku poprzedniego.

W roku 2019 wzrosły koszty sprzedaży, które wiążą się z rozwojem aktywności deweloperskiej i uruchomieniem nowych projektów. O ok. 4% wzrosły koszty zarządu. Co istotne, poziom oraz rentowność EBIT przewyższa wskaźniki z roku 2019.

Na poziomie Jednostki Dominującej zysk netto jest na poziomie roku poprzedniego. Wzrósł on o ok.1%, ale przy spadku sprzedaży względem roku 2019 o ok. 8,2%. Środki pieniężne na koniec roku na wysokim poziomie ok. 183 mln zł, przy dodatnich przepływach z działalności operacyjnej na poziomie ok. 80 mln zł.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN

	31.12.2020	31.12.2019 przekształ- cone	01.01.2019 przekształ- cone	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA					
Aktywa trwale długoterminowe					
Środki trwałe razem	128 407	117 655	93 915	10 752	9,1%
Wartości niematerialne	24 566	25 155	27 094	-589	-2,3%
Nieruchomość inwestycyjna	3 903	0	0	3 903	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4 713	3 085	2 768	1 628	52,8%
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	11 221	24 627	3 991	-13 406	-54,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 776	34 095	46 765	-8 318	-24,4%
Pożyczki udzielone	52 609	46 090	31 841	6 519	14,1%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	32	1 688	-32	-100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 209	38 016	37 605	5 193	13,7%
Aktywa trwale (długoterminowe) razem	294 404	288 754	245 667	5 650	2,0%
Aktywa obrotowe krótkoterminowe					
Zapasy	306 576	333 383	277 453	-26 807	-8,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	251 456	217 509	255 218	33 947	15,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	17 956	23 062	42 120	-5 106	-22,1%
Aktywa kontraktowe	90 948	124 445	104 818	-33 498	-26,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	888	2 507	16 005	-1 620	-64,6%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	628	2 089	-628	-100,0%
Pożyczki udzielone	1 031	502	2 115	529	105,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264 065	178 478	56 223	85 587	48,0%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	932 919	880 515	756 041	52 404	6,0%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	932 919	880 515	756 041	52 404	6,0%
AKTYWA RAZEM	1 227 323	1 169 269	1 001 708	58 054	5,0%
PASYWA					
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 154	62 154	60 905	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	-10 119	491	146 174	-10 610	-2 162,1%
Zyski (straty) zatrzymane	220 201	203 911	47 552	16 290	8,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	275 742	270 062	258 138	5 680	2,1%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	54 994	55 068	54 990	-74	-0,1%
Kapitał własny ogółem	330 736	325 130	313 127	5 606	1,7%
Zobowiązania długoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	815	897	609	-82	-9,2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	69 813	77 364	60 384	-7 551	-9,8%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	25 682	25 620	7 568	62	0,2%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	3 064	0	0	3 064	-
Rezerwy długoterminowe	40 351	32 853	30 891	7 498	22,8%
Kaucje z tytułu umów z klientami	54 230	50 230	48 745	4 000	8,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	10 034	5 071	1 796	4 963	97,9%
Zobowiązania długoterminowe razem	203 988	192 035	149 992	11 953	6,2%
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	261 273	250 998	231 190	10 275	4,1%
Zobowiązania kontraktowe	152 491	168 451	90 389	-15 961	-9,5%
Kaucje z tytułu umów z klientami	49 462	47 479	46 954	1 984	4,2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	36 270	18 187	47 384	18 083	99,4%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	27 784	27 324	4 040	460	1,7%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9 949	0	46	9 949	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 879	4 854	827	1 025	21,1%
Rezerwy krótkoterminowe	149 491	134 812	117 759	14 680	10,9%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	692 599	652 104	538 588	40 495	6,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	692 599	652 104	538 588	40 495	6,2%
Zobowiązania ogółem	896 587	844 139	688 581	52 448	6,2%
PASYWA RAZEM	1 227 323	1 169 269	1 001 708	58 054	5,0%

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

	31.12.2020	31.12.2019 przekształ- cone	01.01.2019 przekształ- cone	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA					
Aktywa trwałe długoterminowe					
Środki trwałe razem	46 178	45 531	78 305	647	1,4%
Wartości niematerialne	8 720	8 834	16 042	-114	-1,3%
Inwestycje w innych podmiotach	159 673	155 961	107 370	3 712	2,4%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	8	8	8	0	0,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	29 201	35 861	47 489	-6 660	-18,6%
Pożyczki udzielone	29 777	57 554	19 999	-27 777	-48,3%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	32	1 688	-32	-100,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	3 779	2 609	2 234	1 170	44,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 753	30 211	29 577	543	1,8%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	308 089	336 601	302 712	-28 512	-8,5%
Aktywa obrotowe krótkoterminowe					
Zapasy	14 604	18 684	32 811	-4 080	-21,8%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	206 817	197 053	234 669	9 764	5,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	20 331	25 257	42 312	-4 926	-19,5%
Aktywa kontraktowe	47 217	86 550	103 689	-39 332	-45,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	138	2 417	15 916	-2 278	-94,3%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	628	2 089	-628	-100,0%
Pożyczki udzielone	33 409	497	31 459	32 912	6628,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	182 789	142 522	43 571	40 267	28,3%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania w łączycielom	505 306	473 608	506 516	31 698	6,7%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	505 306	473 608	506 516	31 698	6,7%
AKTYWA RAZEM	813 395	810 210	809 229	3 185	0,4%

	31.12.2020	31.12.2019 przekształ- cone	01.01.2019 przekształ- cone	Zmiana	Zmiana %
PASYWA					
Kapitał własny					
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 154	62 154	62 154	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	26 479	29 407	32 275	-2 928	-10,0%
Zyski (straty) zatrzymane	104 423	108 456	105 980	-4 033	-3,7%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	196 563	203 524	203 916	-6 961	-3,4%
Kapitał własny ogółem	196 563	203 524	203 916	-6 961	-3,4%
Zobowiązania długoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0	19	609	-19	-100,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	33 047	61 604	45 252	-28 557	-46,4%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	18 652	19 120	6 394	-468	-2,4%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	2 321	0	0	2 321	-
Rezerwy długoterminowe	33 032	30 194	29 634	2 838	9,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	52 171	48 678	48 254	3 493	7,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	139 223	159 614	130 142	-20 391	-12,8%
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	191 315	192 454	216 827	-1 139	-0,6%
Zobowiązania kontraktowe	71 699	73 324	66 615	-1 624	-2,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	45 728	46 437	45 916	-709	-1,5%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	31 079	7 158	37 298	23 921	334,2%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	7 264	5 751	3 460	1 513	26,3%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	1 541	0	46	1 541	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 384	1 332	383	2 051	154,0%
Rezerwy krótkoterminowe	125 600	120 616	104 624	4 984	4,1%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	477 609	447 071	475 170	30 538	6,8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	477 609	447 071	475 170	30 538	6,8%
Zobowiązania ogółem	616 832	606 686	605 313	10 146	1,7%
PASYWA RAZEM	813 395	810 210	809 229	3 185	0,4%

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2019 przekształcone	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami	1 682 337	1 661 974	20 363	1,2%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 543 610	1 533 793	9 817	0,6%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	138 727	128 181	10 546	8,2%
Koszty sprzedaży	14 830	8 473	6 357	75,0%
Koszty zarządu	56 454	54 131	2 323	4,3%
Pozostałe przychody operacyjne	7 267	7 149	118	1,7%
Pozostałe koszty operacyjne	14 919	21 832	-6 913	-31,7%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	59 792	50 894	8 898	17,5%
Przychody finansowe	6 817	4 532	2 285	50,4%
Koszty finansowe	14 494	12 478	2 015	16,1%
Oczekiwane straty kredytowe	13 054	12 315	739	6,0%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	15 542	7 138	8 404	117,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	54 604	37 772	16 832	44,6%
Podatek dochodowy	17 451	8 788	8 663	98,6%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	37 153	28 984	8 169	28,2%
Zysk (strata) netto	37 153	28 984	8 169	28,2%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN

	01.01 – 31.12.2020	01.01 – 31.12.2019 przekształcone
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	54 604	37 772
II. Korekty razem:	78 563	127 356
1. Amortyzacja:	18 492	15 888
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-313	-255
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 396	3 880
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-14 758	299
5. Zmiana stanu rezerw	22 089	18 677
6. Zmiana stanu zapasów	22 167	-33 563
7. Zmiana stanu należności	11 229	48 731
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	16 312	73 920
9. Inne korekty	-52	-221
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	133 167	165 128
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-11 861	12 292
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	121 307	177 420
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-18 680	-4 950
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 466	913
Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	7 199	2 056
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-6 650	-3 500
Odsetki otrzymane	2 729	3 148
Dywidendy otrzymane	14 567	11 202
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	21	1 134
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-7 886	-21 635
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-211	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	105	587
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 341	-11 044
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	68 408	139 976
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-57 307	-152 286
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 850	-7 190
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-10 839	-7 730
Zapłacone odsetki	-7 600	-9 421
Wypłacone dywidendy	-7 242	-7 516
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-28 429	-44 166
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z WYŁĄCZENIEM RÓŻNIC KURSOWYCH	85 536	122 209
Różnice kursowe	51	46
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	85 587	122 255
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	178 478	56 223
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	264 065	178 478
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	81 522	23 280

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

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	31.12.2020	31.12.2019 przekształcone	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami	1 268 273	1 382 105	-113 832	-8,2%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 188 038	1 293 705	-105 667	-8,2%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80 235	88 400	-8 165	-9,2%
Koszty zarządu	42 207	39 752	2 455	6,2%
Pozostałe przychody operacyjne	5 903	4 703	1 200	25,5%
Pozostałe koszty operacyjne	7 389	2 592	4 797	185,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36 542	50 759	-14 217	-28,0%
Przychody finansowe, w tym:	12 036	4 739	7 297	154,0%
Koszty finansowe	12 294	10 468	1 826	17,4%
Oczekiwane straty kredytowe	12 992	13 087	-95	-0,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 293	31 944	-8 651	-27,1%
Podatek dochodowy	6 531	6 111	420	6,9%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 762	25 833	-9 071	-35,1%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	-9 244	9 244	-100,0%
Zysk (strata) netto	16 762	16 589	173	1,0%

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

	01.01 – 31.12.2020	01.01 – 31.12.2019 przekształcone
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	23 293	21 756
I. a Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	23 293	31 944
I. b Zysk (strata) brutto z działalności zaniechanej	0	-10 188
II. Korekty razem:	62 661	123 378
1. Amortyzacja:	12 008	12 429
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	79	-3
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 622	3 181
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 450	-1 002
5. Zmiana stanu rezerw	8 133	19 432
6. Zmiana stanu zapasów	4 080	8 605
7. Zmiana stanu należności	39 910	54 896
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	1 508	25 788
9. Inne korekty	116	52
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	85 953	145 134
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 712	12 543
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	80 241	157 677
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-5 567	-2 678
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 181	844
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	-30 156
Odsetki otrzymane	3 688	3 618
Dywidendy otrzymane	5 858	0
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0	962
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	21 000	10 000
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0	0
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-27 384	-17 000
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-187	-18
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 411	-34 428
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	2 625	40 075
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-6 740	-36 449
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-13 850	-6 837
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-8 084	-6 402
Zapłacone odsetki	-5 631	-7 224
Wypłacone dywidendy	-6 946	-7 276
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-38 626	-24 112
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z WYŁĄCZENIEM RÓŻNIC KURSOWYCH	40 205	99 137
Różnice kursowe	63	-186
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	40 267	98 951
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	142 522	43 571
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	182 789	142 522
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 810	15 181

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom j ednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507	491	62 154	204 687	270 838	5 890	276 728
korekta błęd				-776	-776	49 178	48 402
Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.	3 507	491	62 154	203 911	270 062	55 068	325 130
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych					0		0
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 088	-7 088		-7 088
Zakup udziałów/akcji własnych				-13 850	-13 850		-13 850
Zysk (strata)				37 227	37 227	-74	37 153
Inne skumulowane całkowite dochody		-10 610			-10 610		-10 610
Całkowite dochody	0	-10 610	0	37 227	26 617	-74	26 543
Zmiany w kapitale własnym	0	-10 610	0	16 290	5 680	-74	5 606
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507	-10 119	62 154	220 201	275 742	54 994	330 736
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2018 r.	3 507	3 374	62 154	189 471	258 506	5 149	263 656
Korekta błęd				-369	-369	49 840	49 471
Stan na 01 STYCZEŃ 2019 r.	3 507	3 374	62 154	189 103	258 138	54 990	313 127
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych				0	0	15	15
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 276	-7 276		-7 276
Zakup udziałów/akcji własnych				-6 837	-6 837		-6 837
Zysk (strata)				28 921	28 921	63	28 984
Inne skumulowane całkowite dochody		-2 883			-2 883		-2 883
Całkowite dochody	0	-2 883	0	28 921	26 037	63	26 100
Zmiany w kapitale własnym	0	-2 883	0	14 808	11 925	78	12 003
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507	491	62 154	203 911	270 062	55 068	325 130

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

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507	29 407	62 154	108 456	203 524
Zmiany zasad rachunkowości wymagane przez MSSF				0	0
Stan na 01 STYCZEŃ 2020 r.	3 507	29 407	62 154	108 456	203 524
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych				-6 946	-6 946
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-13 850	-13 850
Zakup udziałów/akcji własnych				16 762	16 762
Zysk (strata)					
Inne skumulowane całkowite dochody		-2 928			-2 928
Całkowite dochody	0	-2 928	0	16 762	13 834
Zmiany w kapitale własnym	0	-2 928	0	-4 033	-6 961
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2020 r.	3 507	26 479	62 154	104 423	196 563

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2018 r.	3 507	32 275	62 154	105 980	203 916
Zmiany zasad rachunkowości wymagane przez MSSF					
Stan na 01 STYCZEŃ 2019 r.	3 507	32 275	62 154	105 980	203 916
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych				0	0
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 276	-7 276
Zakup udziałów/akcji własnych				-6 837	-6 837
Zysk (strata)				16 589	16 589
Inne skumulowane całkowite dochody		-2 868			-2 868
Całkowite dochody	0	-2 868	0	16 589	13 721
Zmiany w kapitale własnym	0	-2 868	0	2 476	-392
Stan na 31 GRUDZIEŃ 2019 r.	3 507	29 407	62 154	108 456	203 524

5.2 Wyniki segmentów operacyjnych

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 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	943 110	378 950	242 524	211 328	-93 575	1 682 337
sprzedaż zewnętrzna	850 719	378 803	241 521	211 293		1 682 337
sprzedaż na rzecz innych segmentów	92 390	147	1 003	35	-93 575	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	879 482	340 729	185 325	217 729	-79 655	1 543 610
Zysk brutto ze sprzedaży	63 627	38 221	57 199	-6 401	-13 919	138 727
% zysku brutto ze sprzedaży	6,75%	10,09%	23,58%	-3,03%	14,88%	8,25%
Koszty sprzedaży						14 830
Koszty zarządu						56 454
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-7 651
Zysk z działalności operacyjnej						59 792
Przychody finansowe, w tym:						6 817
przychody odsetkowe	62	255	2 401	122		2 840
instrumenty pochodne	176			717		893
Koszty finansowe, w tym:						14 494
koszty odsetkowe	3 649	686	873	757		5 965
instrumenty pochodne	1 342			-793		549
Oczekiwane straty kredytowe						13 054
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						15 542
Zysk przed opodatkowaniem						54 604
Podatek dochodowy						17 451
Zysk netto						37 153

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2019 W TYS. PLN

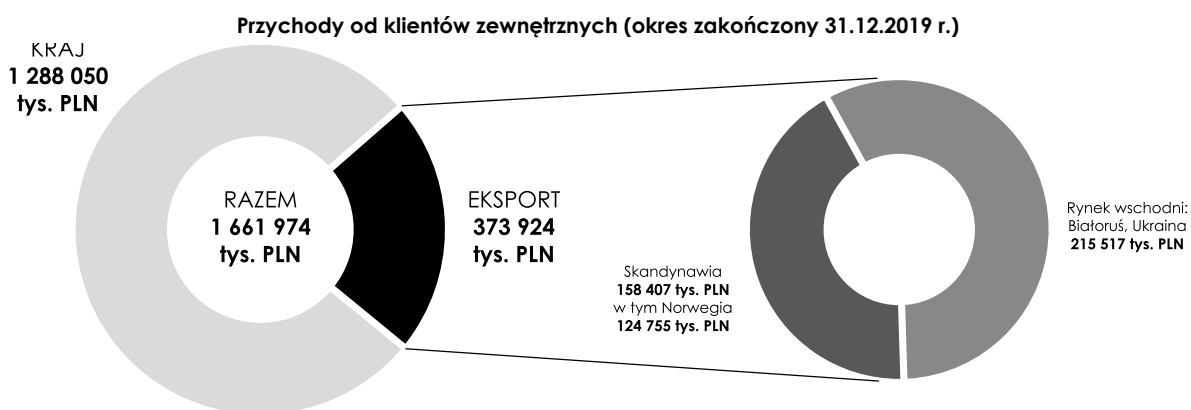
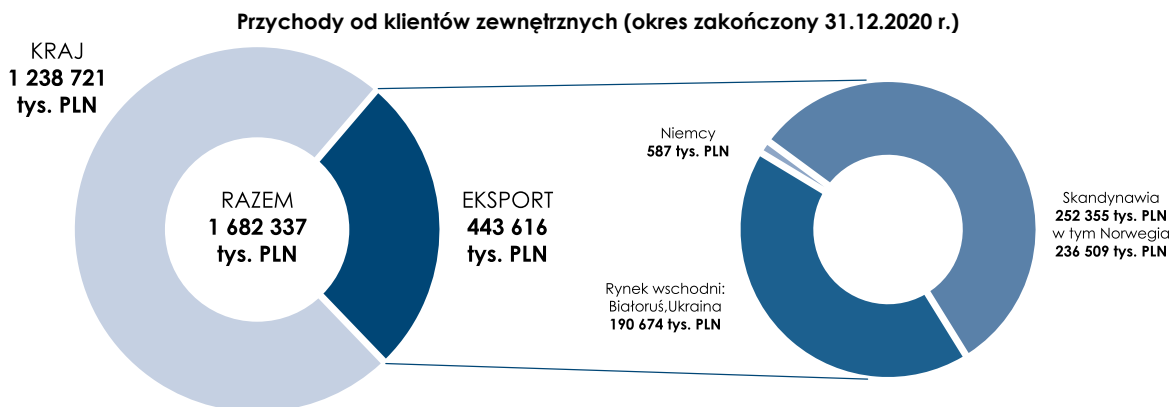
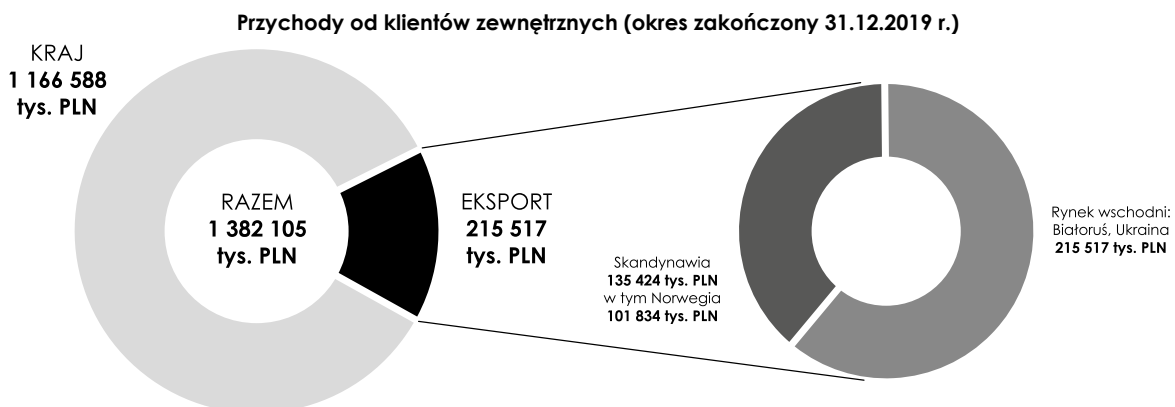
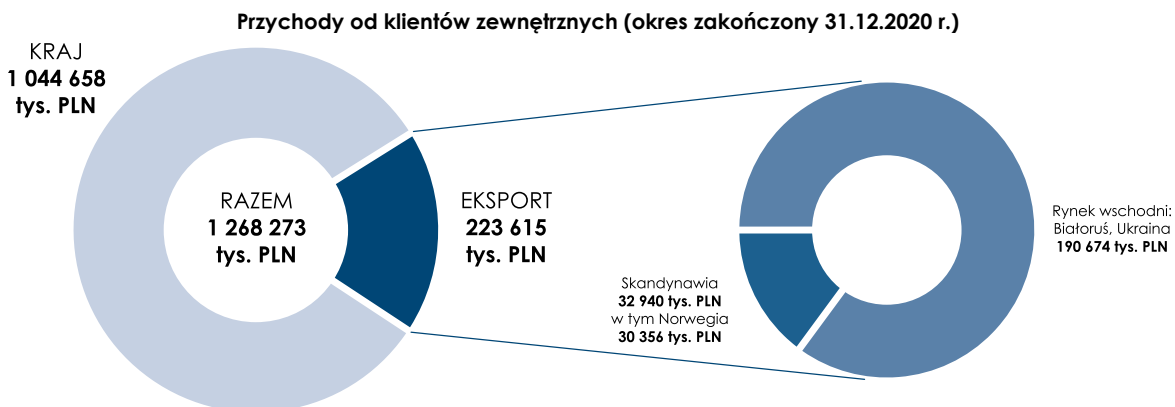
WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 094 547	338 957	168 237	183 436	-123 202	1 661 974
sprzedaż zewnętrzna	976 240	338 897	168 237	178 600		1 661 974
sprzedaż na rzecz innych segmentów	118 307	60	0	4 836	-123 202	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 036 267	302 656	131 868	182 080	-119 078	1 533 793
Zysk brutto ze sprzedaży	58 280	36 301	36 369	1 356	-4 125	128 181
% zysku brutto ze sprzedaży	5,32%	10,71%	21,62%	0,74%	3,35%	7,71%
Koszty sprzedaży						8 473
Koszty zarządu						54 131
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-14 683
Zysk z działalności operacyjnej						50 894
Przychody finansowe, w tym:						4 532
przychody odsetkowe	47	33	2 671	180		2 930
instrumenty pochodne	81			141		222
Koszty finansowe, w tym:						12 478
koszty odsetkowe	4 704	896	633	924		7 157
instrumenty pochodne	22			164		186
Oczekiwane straty kredytowe						12 315
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 138
Zysk przed opodatkowaniem						37 772
Podatek dochodowy						8 788
Zysk netto						28 984

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Pozostała działalność modułowa	Razem
Przychody z umów z klientami	943 141	291 781	0	33 351	1 268 273
sprzedaż zewnętrzna	943 141	291 781	0	33 351	1 268 273
sprzedaż na rzecz innych segmentów	0	0	0		0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	879 482	260 251	4	48 301	1 188 038
Zysk brutto ze sprzedaży	63 659	31 530	-4	-14 950	80 235
% zysku brutto ze sprzedaży	6,75%	10,81%		-44,83%	6,33%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu					42 207
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					-1 486
Zysk z działalności operacyjnej					36 542
Przychody finansowe, w tym:					12 036
przychody odsetkowe	3 156	234		66	3 456
instrumenty pochodne	176			-214	-38
Koszty finansowe, w tym:					12 294
koszty odsetkowe	4 236	491	5	129	4 861
instrumenty pochodne	1 342			-185	1 157
Oczekiwane straty kredytowe					12 992
Zysk przed opodatkowaniem					23 293
Podatek dochodowy					6 531
Zysk netto					16 762

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2019 W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	1 094 577	287 528	0	1 382 105
sprzedaż zewnętrzna	1 094 577	287 528	0	1 382 105
sprzedaż na rzecz innych segmentów	0	0	0	0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 036 267	257 435	3	1 293 705
Zysk brutto ze sprzedaży	58 310	30 093	-3	88 400
% zysku brutto ze sprzedaży	5,33%	10,47%		6,40%
Koszty sprzedaży				-
Koszty zarządu				39 752
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				2 111
Zysk z działalności operacyjnej				50 759
Przychody finansowe, w tym:				4 739
przychody odsetkowe	2 900	33		2 934
instrumenty pochodne	81			81
Koszty finansowe, w tym:				10 468
koszty odsetkowe	4 931	547	5	5 483
instrumenty pochodne	22			22
Oczekiwane straty kredytowe				13 087
Zysk przed opodatkowaniem				31 944
Podatek dochodowy				6 111
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej				25 833
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				-9 244
Zysk (strata) netto				16 589

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – UNIBEP SA


5.3 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy

W okresie sprawozdawczym za okoliczność, którą można uznać za nietypową w otoczeniu biznesowym, a która miała wpływ na wynik finansowy należy uznać epidemię koronawirusa COVID-19. Z uwagi na wielość aspektów, na które wpłynęły ograniczenia związane z epidemią (łańcuch dostaw, współpraca z podwykonawcami, współpraca z dostawcami oraz zamawiającymi jak również aspekty pracownicze) niezwykle trudno jest sprowadzić wpływ epidemii do konkretnej wartości wyrażającej np. wartość zwiększonych kosztów funkcjonowania w otoczeniu pandemicznym czy też korzyści finansowe z tytułu współpracy z podwykonawcami. Natomiast w punkcie 4.2 Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy zamieszczono informacje nt. obszarów i zakresu wpływu otoczenia pandemicznego na poszczególne segmenty działalności Grupy Unibep.

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

5.4 Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2020 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM [TYS. PLN]

	2020-12-31		2019-12-31	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	172 561	93 904	148 494	93 633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	523 449	364 281	521 924	362 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	264 065	182 789	178 478	142 522
Zadłużenie netto	431 945	275 395	491 940	313 311
Kapitał własny	330 371	196 563	325 130	203 524
Kapitał i zadłużenie netto	762 316	471 958	817 070	516 835
	56,66%	58,35%	60,21%	60,62%

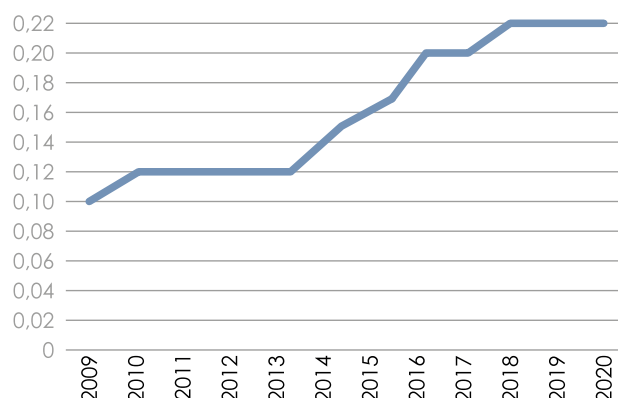
5.5 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2020 r.

W dniu 15 czerwca 2020 r. WZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2019 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2019 r. wyniosła 0,22 zł na akcję (po wyłączeniu 3,5 mln sztuk akcji własnych Spółki). Zgodnie z uchwałą WZA Unibep S.A. dzień dywidendy (D) określono na 1 lipca 2020 r., a dzień wypłaty dywidendy (W) na:

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

Łącznie dywidenda za 2019 rok wyniosła 6 945 539,48 zł.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.



5.6 Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

W roku 2020 Emitent podpisał następujące umowy finansowe:

- 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.
- 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.
- 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.
- W dniu 3 września 2020r. Unidevelopment S.A. podpisał z Bankiem Millenium S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 21,8 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 2 września 2022r.

Ponadto w roku 2020 przedłużono następujące umowy:

- 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).
- 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.

- 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.
- W dniu 29 czerwca 2020r. Unidevelopment S.A. dokonał z mBank S.A. przedłużył umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 3 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2021r.
- W dniu w dniu 30 czerwca 2020 r. Fama Development Spółką z o.o. Sp.K. z siedzibą w Poznaniu 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. Kredyt ma charakter nieodnawialny. Całkowita wypłata kredytu może nastąpić najpóźniej do końca 2021r.
- W dniu 21 sierpnia 2020r. UIBEP S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowy o limit w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 143 mln zł. Umowy zostały przedłużone do dnia 30 czerwca 2021r.
- W dniu 3 września 2020r. Unidevelopment S.A. podpisał z Millenium S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 21,8 mln zł. Umowa została zawarta do dnia września 2022r.
- W dniu 23 września Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Santander Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 40 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2021r.
- W dniu 28 września Budrex Sp. z o.o. przedłużył z Santander Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 8 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2021r.

- W dniu 23 października Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. podpisały aneks z Santander Bank Polska S.A. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Na mocy aneksu łączna wartość umowy zwiększyła się do 70 mln zł.
- W dniu 30 października 2020r. Bukowska 18 MP Sp. z o.o. sp.k. podpisała z mBank S.A. umowę o kredyt developerski w kwocie 53.746.002 zł. Umowa została zawarta do dnia 31 października 2024r.
- W dniu 30 października 2020r. Bukowska 18 MP Sp. z o.o. sp.k. podpisała z mBank S.A. umowę o kredyt VAT w kwocie 2,5 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 października 2023r.
- W dniu 17 listopada 2020r. pomiędzy UNIBEP S.A., UNIHOUSE S.A. oraz PKO BP S.A. został podpisany aneks o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 75 mln zł. Na mocy aneksu umowa została wydłużona do dnia 30 listopada 2021r.
- W dniu 17 listopada 2020r. UNIBEP S.A. przedłużył z BGK umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 25 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 lutego 2022 roku.
- W dniu 19 listopada 2020r. UNIBEP S.A. przedłużył z BGK umowę o linię gwarancyjną w wysokości 45 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 lutego 2022 roku.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2020, o których mowa powyżej, na dzień 31 grudnia 2020r. Emitent posiadał następujące umowy kredytowe:

- Umowę pomiędzy Unihouse S.A. a ING Bank Śląski S.A. o kredyt inwestycyjny na rozbudowę fabryki produkcji domów w Bielsku Podlaskim na kwotę 15 mln zł. Spłata kredytu nastąpi do końca października 2022r.
- Umowę pomiędzy Unihouse S.A. a ING Bank Śląski S.A. o pożyczkę korporacyjną w kwocie 10 mln zł. Pożyczka udzielona została do końca grudnia 2023r.
- Umowę pomiędzy Budrex Sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A. o kredyt inwestycyjny w kwocie 900 tys. zł. Spłata kredytu nastąpi do końca lipca 2021 r.
- Umowę pomiędzy Fama Development Sp. z o.o. sp.k. a Getin Noble Bank S.A. o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa w kwocie 70 mln zł. Kredyt został udzielony do dnia 20 września 2022r.

Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:

- Europa SA na kwotę 15 mln PLN zawartą na czas nieokreślony,
- Euler Hermes S.A. na kwotę 50 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- Generali S.A. na kwotę 43 mln zł zawartą do dnia 31 grudnia 2021,
- Hestia S.A. na kwotę 30 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- Inter Risk S.A. na kwotę 35 mln zł zawartą do dnia 24 lipca 2021,
- KUKE S.A. na kwotę 75 mln zł zawartą na czas nie-

określony,

- AXA S.A. na kwotę 42 mln zł zawartą do dnia 31.01.2021,
- TUIR Allianz Polska S.A. na kwotę 70 mln zł zawartą do dnia 31 sierpnia 2021r.,
- Zurich Insurance plc na kwotę 15 mln EUR zawartą na czas nieokreślony,
- CREDENDO Excess & Surety SA na kwotę 20 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- WIENER TU SA Vienna Insurance Group na kwotę 7 mln zł zawartą do dnia 22 listopada 2021.

Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:

- BGŻ BNP Paribas SA z limitem w kwocie 8 mln zł,
- mBank SA z limitem w kwocie 5 mln zł,
- PKO BP SA z limitem 69,7 mln zł,
- Santander Bank Polska SA z limitem w kwocie 12,5 mln zł,
- BGK z limitem 10 mln zł.

W ramach prowadzonej działalności i z uwagi na jej charakter UNIBEP SA oraz jednostki zależne udzielają gwarancji należytego wykonania na roboty budowlane oraz gwarancje takie otrzymują od podwykonawców i inwestorów. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość gwarancji wystawionych w imieniu spółek grupy UNIBEP wynosiła 381,3 mln zł. Jednocześnie spółki grupy UNIBEP były w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartość 45,7 mln zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 65 mln SEK oraz 20 mln EUR. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi od 98 do 463 dni.

Na dzień 31 grudnia 2020r. spółki z grupy Unibep posiadały następujące umowy pożyczki, w których były pożyczkodawcą (pożyczki udzielone podmiotom spoza Grupy):

- Unibep S.A. ze spółką GEMICH AS w kwocie 555 tys. NOK do dnia 31 grudnia 2018 r.
- Unibep S.A. ze spółką Lovsetvegen AS w kwocie 500 tys. NOK do dnia 1 września 2021r.

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

Pozostałe informacje na temat pozycji pozabilansowych zamieszczone zostały w nocie nr 6.39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2020.

5.7 Inwestycje

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2020 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

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

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Potencjał rozwojowy poszczególnych biznesów Grupy oraz ich zdolności do realizacji celów w wymiarze finansowym pozwala na ustalanie celowych programów inwestycyjnych. Ma to wpływ na rozwój całej Grupy i wzrost wartości firmy. Sytuacja finansowa Grupy sprzyja realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

W roku 2019 doszło do usamodzielnienia działalności związanej z budownictwem modułowych. Realizowane jest ono w ramach spółki Unihouse SA. Nakłady inwestycyjne, które wystąpią w roku 2021, wiążąc się będą głównie z optymalizacją procesów wytwórczych, podnoszeniem wydajności i ograniczaniem niewykorzystanych mocy produkcyjnych. Opracowano kierunki rozwoju spółki poprzez Standaryzację, Digitalizację oraz Automatyzację. Koncepcja BIM staje się wszechobecna: architektura i konstrukcja w jednym środowisku BIM. Nakłady na systemy informatyczne poprawią element nadzoru nad produkcją oraz całą organizacją.

Segment infrastruktury po raz kolejny odnotował bardzo wyniki finansowe pozostając z dobrą perspektywą na kolejne lata. Inwestycje planowane do poniesienia mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału sprzętowego ułatwiającego realizację dużych kontraktów oraz dokończenie z założonym wynikiem aktualnie realizowanych. Inwestycje w bazę sprzętową wiąże się dodatkowo z potrzebą ograniczenia zależności od podwykonawców i możliwością szybszej reakcji na zmiany i potrzeby realizowanych budów.

Znaczenie segmentu deweloperskiego w wynikach roku 2020 Grupy UNIBEP ponownie było istotne. Podobnie może być w latach kolejnych. Grupa deweloperska analizuje potrzeby pod zakupy gruntów lub udziałów w projektach deweloperskich z perspektywą realizacji i prezentacji efektów finansowych w latach kolejnych.

Jak co roku dużą wagę Emitent i Grupa przykładają do informatyzacji, digitalizacji i automatyzacji procesów. Ostatni rok potwierdził znaczącą rolę tego obszaru jako wsparcie w realizacji procesów biznesowych. Założenia na rok 2021 zakładają uruchomienie nowych programów oraz kontynuację rozpoczętych wcześniej w Grupie w ramach rozwoju systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej (Microsoft Dynamics AX 2012, Microsoft Dynamics CRM, Microsoft Power BI, Microsoft MS Project, WEB-CON BPS, IBM Cognos, Consolia).

Dbłość o płynność finansową jest priorytetem.

5.8 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje kapitałowych papierów wartościowych.

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

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM WALUTOWYM

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady za-

ządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Grupa zawiera transakcje pochodne. Reguły obowią-

zujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

RYZIKO WALUTOWE

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

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu spółek Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych). Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych podmiot dominujący w Grupie zawarł dwie transakcje typu IRS zabezpieczającą płatność odsetek od wyemitowanych trzyletnich obligacji własnych, których termin zapadalności przypada na czerwiec 2021r. oraz na luty 2022r. W związku z tym wyemitowane obligacje nie generują ryzyka związanego

ze zmianą stóp procentowych.

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały istotnego wpływu na wyniki roku 2020. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 14,1% sumy bilansowej i do końca roku 2021 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych. W przypadku pożyczek udzielanych w Norwegii oprocentowanie jest stałe (uzależnione od stopy NIBOR w dniu podpisania pożyczki), w związku z czym pożyczki te nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

RYZIKO KREDYTOWE

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym a także należności z tytułu dostaw i usług.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółka podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie spółki Grupy podejmują działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie było ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

Grupa udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się generalną zasadą, że mogą one być udzielone wyłącznie w związku z projektami realizowanymi przez Grupę. W przypadku udzielania pożyczek podmiotom niepowiązanym odbywa się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te mają zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki mają przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustano-

wienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Spółki.

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone o zatrzymane przez inwestorów kaucje) Grupa dokonuje zarówno indywidualnej oceny należności jak i posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych (należności nie objęte oceną indywidualną). Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określone jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków.

RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2020 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 264 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnym 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów

i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2020r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- PKO BP S.A. w wysokości 15 mln zł ważny do listopada 2021 roku,
- BNP Paribas Bank Polska S.A. w wysokości 20 mln PLN ważny do czerwca 2021 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do września 2021 roku,
- mBank S.A. w wysokości 10 mln PLN ważny do lutego 2021 roku,
- BGK w kwocie 30 mln zł ważny do lutego 2022 roku,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do czerwca 2021 roku,
- ING Bank Śląski S.A. w kwocie 5 mln zł ważny do lutego 2021 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 8 mln zł ważny do września 2021 roku,
- mBank S.A. w wysokości 3 mln zł do czerwca 2021 roku,
- Santander Bank Polska S.A. w kwocie 7 mln zł ważny do czerwca 2021 roku,

Dodatkowo Grupa posiadała kredyt obrotowy w wysokości 21,8 mln zł ważny do dnia 2 września 2022r.

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

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

5.10 Prognozy wyników finansowych

Grupa UNIBEP, jak również UNIBEP SA, nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2020.

5.11 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Unibep w 2020 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

Skonsolidowany raport roczny, którego elementem jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 70 oraz § 71 § 60 ust.2 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

Oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 55 ust. 2b w związku z art. 49b ustawy o rachunkowości zostało sporządzone w formie odrębnego Raportu Zrównoważonego Rozwoju za 2020 rok. Jednocześnie mając na uwadze wskazany powyżej §71 ust. 8 Rozporządzenia Raport Zrównoważonego Rozwoju zawiera również ujawnienia wymagane dla Jednostki Dominującej, o których mowa w art. 49b ust. 2 Ustawy o rachunkowości niezbędne do oceny rozwoju, wyników i sytuacji Jednostki Dominującej oraz wpływu jej działalności na zagadnienia, o których mowa w art. 49b ust. 2 pkt 3 Ustawy o rachunkowości i tym samym nie zostało sporządzone odrębne oświadczenie na temat informacji finansowej dedykowane wyłącznie Jednostce Dominującej.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1 Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

1. 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 działającą poprzez Hyundai Engineering Co., Ltd S.A. Oddział w Polsce umowę o podwykonawstwo.

Przedmiotem umowy jest wykonanie zespołu budynków w zakresie robót wykończeniowych i konstrukcyjnych w ramach projektu pn.: "Budowa kompleksu Polimery Police, składającego się z instalacji PDH, instalacji PP, infrastruktury logistycznej PP wraz z instalacjami pomocniczymi, połączeniami międzyobiekto- wymi oraz terminala przeładunkowo-magazynowego" realizowanego przez Hyundai dla spółki Grupa Azoty Polyolefins S.A.

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

2. Zawarcie ze Spółdzielnią Mleczarską Mlekovita

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 Mlekovita z siedzibą w Wysokiem Mazowieckiem. Wynagrodzenie umowne wynosi ok. 26,4 mln zł netto. (RB 14/2020) Planowane zakończenie realizacji nastąpi do 30 czerwca 2021r.

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

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 43/2019 z dnia 30 lipca 2019 r. w sprawie zawarcia umowy na realizację etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie Unibep S.A. powziął informację o rezygnacji przez Szwedzka C Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie 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 uzyskiwa-



Fabryka proszków mlecznych Mlekovita, Wysokie Mazowieckie, Polska



Aroma Park, Warszawa, Polska

nia 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. (RB 16/2020)

Następnie w dniu 3 listopada 2020r. UNIBEP S.A zawarł warunkową umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa etapu C inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Zamawiającym jest SZWEDZKA C Sp. z o.o. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 68,5 mln zł netto. (RB 61/2020) W dniu 23 listopada 2020r. UNIBEP S.A otrzymał od Zamawiającego pisemne zlecenie rozpoczęcia robót, skutkiem czego z tym samym dniem Umowa weszła w życie. (RB 65/2020) Zakończenie prac przewidziane jest na IVQ 2022r.

4. 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 inwestycji 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)

5. Zawarcie umowy na realizację zadania inwestycyjnego pn. "Budowa budynku Sądu Rejonowego w Grójewie przy ulicy Wojska Polskiego"

W dniu 21 maja 2020 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie gene-

ralnego wykonawstwa budynku Sądu Rejonowego w Grójewie 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)

6. 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)

7. 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 (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)

8. 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 Emi-

tentowi terenu budowy. (RB 33/2020)

9. 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. Realizacja Inwestycji w okresie IVQ 2020r. - IIQ 2022r. (RB 43/2020)

10. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Powstańców w Krakowie

W dniu 4 września 2020r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych w ramach inwestycji mieszkaniowej pn. "Viva Piast" zlokalizowanej przy ulicy Powstańców w dzielnicy Nowa Huta w Krakowie.

Zamawiającym jest VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 29,5 mln zł netto. Realizacja Inwestycji w okresie IIIQ 2020r. - IVQ 2021r. (RB 47/2020)

11. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kusocińskiego w Łodzi

W dniu 10 września 2020r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ul. Kusocińskiego w Łodzi.



Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego, Warszawa, Polska



Rezydencja Iwicka, Warszawa, Polska

Zamawiającym jest PHN SPV 26 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 37,7 mln zł netto. (RB 49/2020)

12. Zawarcie umowy na realizację budynku Radiowego Centrum Naukowo - Dydaktycznego w Warszawie

W dniu 17 września 2020r. UNIBEP S.A. zawarł umowę na realizację w charakterze generalnego wykonawcy budynku Radiowego Centrum Naukowo - Dydaktycznego przy ul. gen. Sylwestra Kaliskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Wojskowa Akademia Techniczna im. Jarosława Dąbrowskiego z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu Umowy wynosi ok. 20,4 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 860 dni od dnia protokolarnego wprowadzenia Emitenta na teren budowy, wobec czego zakończenie realizacji Inwestycji przewidywane jest do końca 2022r. (RB 50/2020)

13. Zawarcie umowy na realizację inwestycji pn. "Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Bielsku Podlaskim, przebudowa pompowni głównej wraz z infrastrukturą towarzyszącą"

W dniu 5 października 2020r. UNIBEP S.A zawarł umowę na realizację inwestycji pn. "Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Bielsku Podlaskim wraz z przebudową pompowni głównej z infrastrukturą towarzyszącą" w ramach projektu zatytułowanego "Uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej na terenie miasta Bielsk Podlaski".

Zamawiającym jest Przedsiębiorstwo Komunalne sp.

z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy wynosi 31,2 mln zł netto. Realizacja Inwestycji została przewidziana na okres 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 54/2020)

14. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. "Rotunda Dynasy" przy ulicy Oboźnej w Warszawie

W dniu 23 listopada 2020r. UNIBEP S.A zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej pn. "Rotunda Dynasy" przy ulicy Oboźnej w Warszawie.

Zamawiającym jest Marvipol Rotunda Dynasy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2022r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji inwestycji wynosi 52,3 mln zł netto. (RB 66/2020)

15. Aktualizacja informacji nt. warunkowej umowy na realizację kompleksu sportowo - rekreacyjnego przy ul. Kazimirovskaia w Mińsku w Republice Białoruś

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 53/2019 dotyczącego umowy na zaprojektowanie i wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu sportowo - rekreacyjnego w Mińsku w Republice Białoruś w dniu 25 listopada 2020r. doszło do zawarcia aneksu do Umowy, na mocy którego uzgodniono w szczególności iż część prac budowlanych zostanie sfinansowana wyłącznie środkami własnymi Zamawiającego i dla tego zakresu prac umowa weszła w życie z dniem zawarcia aneksu. Dla pozostałych prac budowlanych warunkiem wejścia Umowy w życie jest wejście w życie umowy kredytowej zawartej

między Zamawiającym a Bankiem i uzyskanie przez Emitenta pisemnego potwierdzenia Banku o operatywności kredytu. Szczegółowe informacje zawarto w raporcie bieżącym nr 68/2020.

Realizowane są prace budowlane finansowane ze środków własnych Zamawiającego. Umowa kredytowa pomiędzy Zamawiającym a Bankiem w trakcie procedowania.

16. Aktualizacja informacji nt. warunkowej umowy na realizację obiektu sportowo - rekreacyjnego „FOK Luchiny” w Mińsku w Republice Białoruś

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 55/2019 dotyczącego umowy na zaprojektowanie i wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa obiektu sportowo - rekreacyjnego „FOK Luchiny” przy ulicy Łucziny w Mińsku w Republice Białoruś w dniu 2 grudnia 2020r. doszło do zawarcia aneksu do Umowy, na mocy którego uzgodniono w szczególności iż część prac budowlanych zostanie sfinansowana wyłącznie środkami własnymi Zamawiającego i dla tego zakresu prac umowa weszła w życie z dniem zawarcia aneksu. Dla pozostałych prac budowlanych warunkiem wejścia Umowy w życie jest wejście w życie umowy kredytowej zawartej pomiędzy Zamawiającym a Bankiem i uzyskanie przez Emitenta pisemnego potwierdzenia Banku o operatywności kredytu. Szczegółowe informacje zawarto w raporcie bieżącym nr 69/2020.

Realizowane są prace budowlane finansowane ze środków własnych Zamawiającego. Umowa kredytowa pomiędzy Zamawiającym a Bankiem w trakcie procedowania.

INFRASTRUKTURA

17. 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)

18. 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 wy-



Kusocińskiego, Łódź, Polska



Węzeł Porosty, Polska

konanie 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)

19. 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.

Wartość umowy to ok. 10,4 mln zł netto. Planowane zakończenie prac nastąpić ma w sierpniu 2021r.

20. Zawarcie umowy na realizację inwestycji drogo-

wej pn. "Realizacja drogi krajowej nr 53 na odcinku Szczytno - Olszyny"

W dniu 1 września 2020r. UNIBEP S.A. zawarł umowę na realizację w charakterze generalnego wykonawcy inwestycji drogowej pn. "Realizacja drogi krajowej nr 53 na odcinku Szczytno - Olszyny".

Zamawiającym jest Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu Umowy wynosi ok. 24,5 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 44/2020)

21. Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego

W dniu 17 września 2020r. UNIBEP S.A. zawarł ze Skarbem Państwa - Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddziałem w Białymstoku dwóch umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego łączną wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji tych umów wyniesienie ok. 41,0 mln zł netto.

Pierwsza z zawartych umów (Umowa I) dotyczy realizacji III części Zadania: Rejon w Bielsku Podlaskim. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy I wyniesie ok. 22,8 mln zł netto. Druga z umów (Umowa II) dotyczy realizacji VI części Zadania: Rejon w Zambrowie. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu Umowy II wyniesie ok. 18,2 mln zł netto. (RB 51/2020)

Rozpoczęcie realizacji prac w ramach Umowy I oraz Umowy II nastąpiło i będą wykonywane one sukcesywnie, w miarę potrzeb, do końca IIQ 2024r.

22. Zawarcie przez spółkę zależną umowy podwykonawczej na wykonanie obiektów inżynierskich

W dniu 22 września 2020r. spółka zależna od Emitenta, Budrex sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (Podwykonawca), zawarła z Konsorcjum w składzie: Trakcja PRKiL S.A. z siedzibą w Warszawie, MOSTOSTAL WARSZAWA S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Przedsiębiorstwo Eksploatacji Ulic i Mostów sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (Wykonawca) umowę podwykonawczą na wykonanie obiektów inżynierskich w ramach inwestycji pn.: "Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn - Budzisko (gr. państwa) z podziałem na zadania: Zadanie nr 2: odc. węzeł Etk Południe - węzeł Wysokie (wraz z wylotem w ciągu dk 16)".

Podmiotem zamawiającym dla ww. projektu jest Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad działający przez GDDKiA Oddział w Olsztynie. Szacunkowe wynagrodzenie kosztorysowe z tytułu realizacji przedmiotu Umowy wynosi ok. 17,9 mln zł netto. (RB 52/2020)

Umowa jest w trakcie realizacji, a planowane zakończenie to IIQ 2021r.

23. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej pn. "Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 689 na odcinku Bielsk Podlaski - Hajnówka"

W dniu 5 października 2020r. Konsorcjum firm: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Lider Konsorcjum), Przedsiębiorstwo Drogowo - Mostowe MAKSBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Członek Konsorcjum 1) oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Członek Konsorcjum 2) podpisało umowę na realizację w formule "zaprojektuj i wybuduj" inwestycji drogowej pn. "Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 689 na odcinku Bielsk Podlaski - Hajnówka".

Zamawiającym jest: Województwo Podlaskie - Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 93,5 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi kwota ok. 44,7 mln zł netto.

Prace budowlane potrwać 21 miesięcy licząc od przekazania terenu budowy. (RB 55/2020)

24. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej pn. "Rozbudowa drogi krajowej Nr 66 na odcinku przejścia przez Wysokie Mazowieckie"

W dniu 19 października 2020 r. Konsorcjum firm: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Lider Konsorcjum) oraz Przedsiębiorstwo Robót Drogowo - Mostowych "TRAKT" Sp. z o.o. z siedzibą w Wysokim Mazowieckim (Członek Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. "Rozbudowa drogi



Most na rzece Orzyc, Chorzele, Polska



Rozbudowa ul. Narodowych Sił Zbrojnych z Al. Jana Pawła II, Białystok, Polska

krajowej Nr 66 na odcinku przejścia przez Wysokie Mazowieckie".

Zamawiającym jest: Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Szacunkowa wartość wynagrodzenia należnego Konsorcjum z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi ok. 40,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi kwota ok. 20,2 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 22 miesiące od dnia zawarcia Umowy. (RB 58/2020)

25. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej w województwie lubelskim

W dniu 19 grudnia 2020r. Konsorcjum firm: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Lider Konsorcjum) oraz Przedsiębiorstwo Drogowo - Mostowe S.A. z siedzibą w Dębicy (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 835 Lublin - Wysokie - Biłgoraj - Sieniawa - Przeworsk - Kańczuga - Dynów - Grabownica Starańska od km 90 + 490 do km 115 + 875 na odcinku Biłgoraj - gr. województwa".

Zamawiającym jest Województwo Lubelskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Lublinie.

Wartość wynagrodzenia należnego Konsorcjum z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi ok. 128,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi kwota ok. 38,5 mln zł netto.

Zakończenie inwestycji przewidziane na IQ 2022r. (RB 72/2020)

26. Wybór oferty Konsorcjum z udziałem spółek z Grupy Kapitałowej Unibep w postępowaniu przetargowym na realizację inwestycji drogowej w województwie podlaskim

W dniu 23 grudnia 2020r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku dokonała wyboru jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum], spółka zależna od Emitenta tj. Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (Partner Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum) w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na realizację inwestycji pod nazwą "Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Ploski - Hački".

Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 248,3 mln zł netto tj. ok. 305,4 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia umowy (bez okresów zimowych). (RB 74/2020)

Umowa na realizację inwestycji zawarta została 29 stycznia 2021r. (RB 5/2021)

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

27. 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)

28. Podpisanie umów związanych z nabyciem udziałów w nieruchomości Bukowska w Poznaniu

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.

Emitement wyjaśnia, iż w grudniu 2019 r. Bukowska 18 MP sp. z o.o. Sp. k. nabyła już część udziałów w obu nie-

ruchomościach 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.

29. Zawarcie umowy przedwstępnej dotyczącej realizacji i sprzedaży projektu mieszkaniowego w Poznaniu

W dniu 5 grudnia 2020r. pomiędzy dwiema spółkami zależnymi od Unidevelopment S.A. tj. FAMA DEVELOPMENT sp. z o.o. sp. k. [FAMA], 1 FAMA DEVELOPMENT sp. z o.o. sp. k. [1 FAMA] a instytucjonalnym inwestorem [Kupujący] zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której w szczególności 1 FAMA zobowiązała się do zrealizowania na Nieruchomości inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu (inwestycja będzie realizowana w okresie IIQ 2021r. – IVQ 2022r.), a następnie pomiędzy 1 FAMA a Kupującym zawarta zostanie umowa przeniesienia praw do Nieruchomości wraz ze zrealizowaną Inwestycją [Umowa Sprzedaży] za łączną cenę ok. 110 mln zł netto. (RB 70/2020)

30. Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Ochota w Warszawie



Fama Jeżyce, Poznań, Polska



Bookowska 18, Poznań, Polska

W dniu 23 grudnia 2020r. pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta spółką UNI 1 IDEA Spółka z o.o. Sk. z siedzibą w Warszawie (Kupujący), będącą spółką zależną od Unidevelopment S.A., a osobą fizyczną (Sprzedający), doszło do podpisania umowy dotyczącej nabycia własności nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ochota.

Na podstawie umowy Kupujący nabył niezabudowaną nieruchomość gruntową o obszarze ok. 0,23 ha za cenę 18,0 mln zł netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na cele inwestycyjne związane z inwestycją deweloperską, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 65 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji planowane jest na IQ 2022r. (RB 73/2020)

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

31. 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)

Projekt jest zawieszony.

32. 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 technologii 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)

33. 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)

We wrześniu 2020 r. strony zawarły aneks o technicznym charakterze, na mocy którego sprostowano nazwę Zamawiającego na: konsorcjum ARGE Wohnanlage Priebnitzweg składające się z: AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie oraz Wolff & Müller Hoch- und Industriebau GmbH & Co. KG z siedzibą w Stuttgarcie.

34. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Storgatan 66" na rynku szwedzkim

W dniu 9 października 2020r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Storgatan 66” w Sundsvall w Szwecji.

Zamawiającym jest PICEA BYGG AB z siedzibą w Sundsvall w Szwecji. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 38,5 mln SEK netto, co stanowi równowartość ok. 16,5 mln zł netto. (RB 56/2020)

Aktualnie Zamawiający jest w trakcie procedowania o zgodę na pozwolenie na budowę. Aktualnie przewidywany termin rozpoczęcia inwestycji nastąpi w IIIQ 2021.

35. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w konstrukcji drewnianej inwestycji na rynku polskim

W dniu 14 października 2020 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła umowę na kompleksową realizację w konstrukcji drewnianej przedsięwzięcia budowlanego zlokalizowanego w Choroszczy pomiędzy ul. Rybacką a Aleją Niepodległości.

Zamawiającym jest spółka Polskie Domy Drewnia-



Signaturhagen, Kongsberg, Norwegia



Sentrumsgården, Kongsberg, Norwegia

ne S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 9,0 mln zł netto. (RB 57/2020)

Kontrakt realizowany zgodnie z umową. Zakończenie Inwestycji przewidziano na IVQ 2021r.

36. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację inwestycji w technologii modułowej pn. " Kløvertunet " na rynku norweskim

W dniu 24 listopada 2020r. spółka zależna UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę

na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Kløvertunet” w Jessheim w Norwegii, stanowiącej II etap realizowanej obecnie przez UNIHOUSE inwestycji mieszkaniowej pn. „Vestbyen”.

Zamawiającym jest Bekkefaret Bolig AS z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 147 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 61,55 mln PLN netto. (RB 67/2020)

Kontrakt realizowany zgodnie z umową. Zakończenie Inwestycji przewidziano na IIQ 2022r.

6.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

1. Zawarcie warunkowej umowy 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. Sp. k 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. Sp. k 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)

2. 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 o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której współnikiem jest Unidevelopment S.A.

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2020r., zaś zakończenia na IIIQ 2021r. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 23,0 mln zł netto. (RB 36/2020)
 W dniu 9 września 2020r. podpisany został aneks do umowy, na mocy którego z umowy wykreślono zapisy warunkujące wejście w życie umowy od podpisania przez Zamawiającego umowy kredytu na finansowanie inwestycji oraz wydania przez Zamawiającego polecenia rozpoczęcia realizacji robót, a także uzgodniono, iż wejście w życie umowy następuje z dniem podpisania aneksu. (RB 48/2020)

3. Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bukowskiej/ Grunwaldzkiej w Poznaniu

W dniu 30 lipca 2020r. 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, Bukowska 18 MP sp. z o. o. sp. k. z siedzibą w Poznaniu, w której współnikiem jest Monday Development sp. z o.o. Szacunkowe wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 46,0 mln zł netto. (RB 40/2020)

Zamawiający w dniu 30 października 2020r. zawarł z mBank S.A. umowę kredytową z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej. (RB 59/2020)
 W dniu 3 listopada 2020r. Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego pisemne polecenie rozpoczęcia robót,

skutkiem czego umowa zawarta pomiędzy stronami weszła w życie. (RB 60/2020)

4. Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie

W dniu 2 września 2020r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa pomiędzy ulicami Siłnikową, Herbu Oksza i Quo Vadis w Warszawie w ramach projektu pn. URSA SKY. Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji wraz z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Zamawiającym jest URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji I etapu - IIIQ 2020r., zakończenie - IVQ 2021r. Rozpoczęcie realizacji II etapu - IQ 2021r., a zakończenie na IIIQ 2022r.

Wynagrodzenie za wykonanie etapu I wynosi ok. 47,3 mln zł netto, a wynagrodzenie za realizację etapu II określono na kwotę ok. 46,9 mln zł netto. (RB 45/2020)
 W dniu 10 grudnia 2020r. UNIBEP S.A. otrzymał od Zamawiającego pisemne zlecenie rozpoczęcia robót w ramach etapu II. (RB 71/2020)

5. Udzielenie pożyczek wewnątrzgrupowych:

- 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 2 października 2020 roku Unibep S.A. udzielił spółce zależnej Unihouse S.A. pożyczki w kwocie 10 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2021r.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanyymi znajduje się dodatkowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w notcie 6.37.

6.3 Znaczące umowy finansowe

Poza umowami opisanymi w punkcie 5.6 Spółki z Grupy Unibep nie zawierały innych znaczących umów finansowych.

6.4 Pozostałe istotne wydarzenia

1. 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 po raz kolejny 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 Grupy, skutki podejmowanych decyzji administracyjnych i zamawiających. Ocenie poddane zostało ryzyko kredytowe i płynność. Przeanalizowana została sytuacja w perspektywie zarówno krótko- jak i długoterminowej. W ocenie Zarządu brak jest istotnych przesłanek ograniczających możliwości realizacji zamierzeń biznesowych w tym inwestycyjnych Jednostki Dominującej oraz spółek Grupy Unibep.

Sytuacja na rynku dostaw podstawowych komponentów niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych jest bardzo zmienna i dynamiczna. Zdarzają się okresy w których dostawy materiałów nie są realizowane terminowo, jednak dzięki odpowiednio wczesnej reakcji Grupy na zmienność rynku na dzień dzisiejszy nie przekłada się to na przesunięcia terminów realizowanych kontraktów. Nie można jednak wykluczyć przyszłych negatywnych skutków finansowych wywołanych pandemią COVID-19. Zamknięcie granic może ograniczyć import z innych krajów Europy i świata. W konsekwencji może to ograniczyć zdolność Grupy Unibep do realizacji zobowiązań kontraktowych, zwłaszcza poza granicami Polski.

Wprowadzenie przez Norwegię ograniczeń w zakresie przemieszczania się osób ma wpływ na wyższe niż w poprzednich okresach koszty utrzymania pracowników w tym kraju, jednak nie mają one istotnego wpływu na bieżącą działalność Emitenta. Nie można wykluczyć, że w przyszłych okresach rozwój sytuacji spowodować może kolejne ograniczenia które mogłyby skutkować mniejszymi zasobami ludzkimi dostępnymi zarówno dla Grupy jak i jej podwykonawców zatrudniających pracowników pochodzących z zagranicy.

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.

Zamierzenia rozwojowe w ramach Spółki i uwzględniając bieżącą sytuację rynkową. Dotychczasowa analiza

pozwała stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. W zależności od rozwoju sytuacji epidemiologicznej nie można wykluczyć ograniczenia przychodów względem oczekiwanych w niektórych obszarach działalności poszczególnych biznesów. Wśród inwestorów zauważamy pewną wrażliwość związaną z dalszym rozwojem sytuacji, jednak jest ona mniejsza niż na początku pandemii. Bierzymy pod uwagę zachowania skutkujące przekładaniem decyzji inwestycyjnych do czasu ograniczenia pandemii. Nie wykluczamy, że sytuacja wywołana kolejną falą pandemii może ograniczyć wydatki inwestycyjne zamawiających, ale liczymy, że podobnie jak w roku 2020 w perspektywie kilkumiesięcznej skłonność do inwestowania powróci do poziomów zbliżonych do tych przed pandemią.

Sytuacja powyższa skłania sztabę sprzedażową do zintensyfikowanych działań przygotowawczych i identyfikujących potrzeby klientów. Rozwijane są działania związane z aktywizacją w nowych obszarach rynkowych i produktowych. Dywersyfikacja działalności może ograniczyć w przyszłości ewentualne negatywne skutki ekonomiczne związane ze stanem pandemii.

Aktualnie rynki zbytu, na których funkcjonuje Spółka i Grupa nie zostały całkowicie zamknięte. Ograniczenia w transporcie i przemieszczaniu się są elementem ciągłej analizy i na dzień dzisiejszy nie są istotnym ograniczeniem. Sytuacja ta może się zmienić w zależności od decyzji administracyjnych władz. Rozważane są alternatywne scenariusze realizacji naszych zobowiązań. Niepewność odnośnie rynków zagranicznych stanowi Białoruś, co wynika z panującej tam sytuacji politycznej i społecznej. Potencjalne ryzyko wiąże się także z rynkiem norweskim z uwagi na położenie poza strefą euro.

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 zdalnie.

Dostrzegamy dodatkowo ograniczenia sprawności organizacyjnej back office wewnątrz Grupy. Sytuacja pandemiczna wykreowała przy okazji nowe kanały komunikacji i rozwój systemów elektronicznych. Wdrożenie pracy zdalnej i rotacyjnej u części pracowników w celu przeciwdziałania rozprzestrzenianiu się koronawirusa spowodowało utrudnienia organizacyjne w ramach procesu przygotowywania raportu rocznego. Praca zdalna nie wpłynęła jednak istotnie na realizację celów biznesowych Grupy w ramach poszczególnych segmentów działalności.

Bieżącą sytuację płynnościową oceniamy jako dobrą. Nie spodziewamy się istotnych potencjalnych turbulencji płatniczych na realizowanych kontraktach i ich wpływu 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.

W ostatnim czasie Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę w sprawie zamknięcia dotychczasowego programu emisji obligacji oraz ustanowienia nowego programu emisji obligacji. Wysoki poziom gotówki zaspokoi potrzeby w najbliższej perspektywie. Ewentualne potencjalne pogorszenie płynności finansowej w wyniku zatorów płatniczych Grupa Unibep zamierza niwelować jeszcze bardziej rygorystycznymi niż dotychczas zasadami monitorowania należności. Dodatkowo na koniec roku posiadaliśmy jako Grupa dostępne limity w rachunkach bieżących w wysokości 108 mln zł.

Grupa Unibep i jej spółki zależne nadal będzie monitorować potencjalny wpływ epidemii koronawirusa i w zależności od rozwoju sytuacji podejmie stosowne kroki, aby złagodzić negatywne skutki jej oddziaływania. Jednocześnie, w obliczu dzisiejszych zmiennych, nie widzi ryzyka kontynuacji działalności.

W odpowiedzi na sytuację kryzysową i dotychczas nietypową, pod kątem monitorowania skutków zjawiska epidemii powołany został jeszcze w pierwszym półroczu 2020 zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu. Zespół monitoruje ryzyka mogące mieć wpływ na działalność operacyjną Spółki i całej Grupy, terminową realizację kontraktów oraz wzrost kosztów. Grupa Unibep równocześnie 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, nie jest obecnie możliwe jednoznaczne określenie, jaki wpływ będzie miała pandemia COVID-19 na działalność, parametry, prognozy oraz sytuację finansową Grupy Unibep.

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. podjęta uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie czynności mających na celu przeprowadzenie skupu akcji własnych Spółki. (RB 3/2020)

Zarząd Unibep S.A. w dniu 4 lutego 2020 r. podjął 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 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. 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 Gołąbicki - 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 wchodzą 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)

5. Powołanie Rady Nadzorczej Unibep S.A. VI kadencji

W dniu 15 czerwca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie 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)

6. 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 wygasta. (RB 35/2020)

7. 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)

8. 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 domagał 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. W dniu 1 marca 2021r. złożyliśmy odpowiedź na zwiększenie powództwa. O powyższej sprawie Emitent informował w raporcie bieżącym 42/2020 Szczegółowe wyjaśnienia odnośnie przedmiotowego sporu zostały zamieszczone w punkcie 8.2 Postępowania sądowe.

9. Informacja na temat decyzji o rozpoczęciu procesu analiz perspektyw działalności segmentu modułowego

W dniu 3 września 2020 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. wydała Zarządowi Spółki kierunkową rekomendację w sprawie rozpoczęcia procesu analizy perspektyw działalności dla segmentu budownictwa modułowego w Grupie Kapitałowej Unibep. Zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej Zarząd Spółki zobowiązany został do określenia oraz wskazania strategicznych kierunków rozwoju w przyszłości tego obszaru działalności Grupy Kapitałowej Unibep z uwzględnieniem jego wyników finansowych, trendów rynkowych oraz makroekonomicznych, otoczenia regulacyjnego i rynkowego oraz indywidualnych perspektyw. (RB 46/2020)

10. Powołanie członka Zarządu Unibep S.A.

W dniu 4 listopada 2020r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pana Adama Polińskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki na obecną VI kadencję Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2021r. (RB 62/2020)

6.5 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym

1. Zmiany w zarządach Unibep SA, Unihouse SA oraz Unidevelopment SA

Od 1 stycznia 2021r. nowym, czwartym członkiem zarządu Unibep SA został Adam Poliński, który kierował Oddziałem Infrastruktury Unibep SA.

Tego dnia zmienił się także zarząd Unihouse SA, jest trzyosobowy. Od nowego roku prezesem zarządu jest Marcin Gołębiowski, wiceprezesem - Sławomir Kiszyci, zaś członkiem zarządu Roman Jakubowski.

Od 1 stycznia 2021 roku Ewa Przeździecka piastuje stanowisko wiceprezesa zarządu Unidevelopment SA. Wcześniej była członkiem zarządu tej spółki.

2. Zawarcie umowy na realizację etapu 3B inwestycji

mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie

W dniu 14 stycznia 2021 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa etapu 3B inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Emitenta, Coopera Idea Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której współnikiem jest Unidevelopment S.A. Termin realizacji IQ 2021r. - IIQ 2022r. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 22,7 mln zł netto. (RB 1/2021)

3. Aktualizacja informacji nt. realizacji Programu Motywacyjnego

W nawiązaniu do informacji nt. uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 15 czerwca 2020r. w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów [Program Motywacyjny], o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 27/2020 z 15 czerwca 2020 roku oraz informacji nt. uchwalenia regulaminu Programu Motywacyjnego zamieszczonych w raporcie za III kwartał 2020 roku, Zarząd Unibep S.A. informuje, iż w dniu 14 stycznia 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu Motywacyjnego na bieżący rok obrotowy, w szczególności: ustalając kryteria przydziału akcji, przyjmując listę uczestników Programu Motywacyjnego oraz ustalając cenę sprzedaży akcji w ramach Programu Motywacyjnego. (RB 2/2021)

4. Zawarcie przez spółkę zależną umów kredytowych z przeznaczeniem na finansowanie realizacji etapu 3A i 3B inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Coopera w Warszawie

W dniu 22 stycznia 2021 r. należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta spółka Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której współnikami są Unidevelopment S.A. oraz IDEA Sp. z o.o. zawarła z PKO Bank Polski S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu inwestorskiego w kwocie 53,7 mln zł oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 5,0 mln zł.

Kredyt Inwestorski został udzielony Kredytobiorcy z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie do 77% kosztów netto związanych z realizacją budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach etapu 3A oraz 3B inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Coopera w Warszawie. Natomiast Kredyt VAT udzielony został z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją etapu 3A i 3B powyższej inwestycji. (RB 3/2021)

5. Zawarcie przedwstępnej umowy na realizację kumpejsku biurowego we Lwowie na Ukrainie

W dniu 28 stycznia 2021r. UNIBEP S.A. podpisał umowę przedwstępną z firmą deweloperską z siedzibą we Lwowie, której przedmiotem jest uzgodnienie podstawowych warunków docelowej umowy o roboty budowlane, w ramach której Emitent miałby zrealizować w systemie „pod klucz” kompleks biurowców wraz z centrum handlowo - rozrywkowym we Lwowie.

Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy określone w umowie przedwstępnej wynosi ok. 67,6 mln EUR netto. Okres realizacji Inwestycji określono na 24 miesiące od dnia zawarcia umowy. (RB 4/2021)

6. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem spółek z Grupy Kapitałowej Unibep umowy na realizację inwestycji drogowej pn. „Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Ploski - Haćki”

W dniu 29 stycznia 2021r. Konsorcjum firm: Unibep S.A.

z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Lider Konsorcjum), Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (Partner Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o. o z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. „Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Ploski – Haćki.

Zamawiającym jest Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku.

Wartość wynagrodzenia należnego Konsorcjum z tytułu realizacji przedmiotu Umowy wynosi ok. 248,3 mln zł netto (tj. ok. 305,4 mln zł brutto), z czego wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 194,5 mln zł netto, a wynagrodzenie spółki zależnej od Emitenta, Budrex Sp. z o.o. ok. 47,8 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia umowy (bez okresów zimowych). (RB 5/2021)

O wyborze oferty przez Zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 74/2020.

7. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Signaturhagen” na rynku norweskim

W dniu 2 lutego 2021r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Signaturhagen” w Kongsberg w Norwegii. Zamawiającym jest Signaturhagen Kongsberg AS z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi ok. 80,2 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 34,9 mln PLN netto. (RB 7/2021)

Kontrakt realizowany zgodnie z umową. Zakończenie Inwestycji przewidziano na IIQ 2022r.

8. Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację inwestycji drogowej w województwie podlaskim

W dniu 3 lutego 2021r. UNIBEP S.A. powziął informację o tym, że dnia 2 lutego 2021r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku dokonała wyboru jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: PORR S.A. z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum) oraz Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Partner Konsorcjum) w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na realizację inwestycji pod nazwą: „Projekt i budowa drogi S19 na odcinku Krynice (od istn. DK65) - Dobrzyniewo (bez węzła) - Białystok Zachód (z węzłem).

Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 329,8 mln zł netto, tj. ok. 405,6 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia umowy (bez okresów zimowych). (RB 8/2021)

9. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Sentrum-

gården Buvika" na rynku norweskim

W dniu 5 lutego 2021r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Sentrumsgården Buvika” w miejscowości Buvika k. Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Saltnessand Utbygging AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 56,7 mln NOK netto, co stanowi ok. 24,7 mln PLN netto. (RB 9/2021)

Kontrakt realizowany zgodnie z umową. Zakończenie Inwestycji przewidziano na IIIQ 2022r.

10. Nabycie przez spółkę zależną praw do nieruchomości położonych w dzielnicy Mokotów w Warszawie

W dniu 26 lutego 2021r. pomiędzy, należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta, spółką LYKKE UDM Spółka z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie a osobami fizycznymi dwóch umów nabycia praw do sąsiadujących ze sobą nieruchomości, tj.: i) umowy nabycia udziału w nieruchomości gruntowej (Umowa 1) oraz ii) umowy przeniesienia własności nieruchomości gruntowej (Umowa 2), położonych w Warszawie w dzielnicy Mokotów.

Łączna cena z tytułu nabycia praw do w/w nieruchomości wynosi ok. 12,0 mln zł. (RB 10/2021)

11. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Bjertnes” na rynku norweskim

W dniu 1 marca 2021r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Bjertnes” w miejscowości Nittedal koło Oslo w Norwegii.

Zamawiającym jest Bjertnes AS z siedzibą w Skjetten w Norwegii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 104,5 mln NOK netto co stanowi ok. 45,4 mln PLN netto. (RB 11/2021)

Kontrakt realizowany zgodnie z umową. Zakończenie Inwestycji przewidziano na IIQ 2022r.

12. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grzybowskiej w Warszawie

W dniu 1 marca 2021r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grzybowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Matexi Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za wykonanie inwestycji wynosi ok. 72,2 mln zł netto. Termin realizacji inwestycji wynosi 25,5 miesiąca od dnia przekazania terenu

budowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku określonym w umowie nastąpi czasowe wstrzymanie prac. Jednocześnie strony są uprawnione do odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy w/w wstrzymanie prac potrwa dłużej niż 1 rok. (RB 12/2021)

Teren budowy został przekazany w IQ 2021.

13. Zamknięcie dotychczasowego oraz ustanowienie nowego Programu Emisji Obligacji

W dniu 3 marca 2021r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę w sprawie: i) zamknięcia dotychczasowego Programu Emisji Obligacji (przyjętego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z tego samego dnia w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji), w ramach którego, zgodnie z treścią raportu bieżącego nr 11/2019, zostało wyemitowanych łącznie 340.000 obligacji serii F o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej emisji wynoszącej 34 mln zł, których wykup nastąpi w dniu 15 lutego 2022 r. oraz ii) ustanowienia nowego Programu Emisji Obligacji. (RB 13/2021)

W dniu 29 marca 2021r. Zarząd Spółki, po przeprowadzeniu redukcji, powziął uchwałę o warunkowym przydziale inwestorom obligacji serii G w liczbie 500.000 szt. po cenie emisyjnej równej jej wartości nominalnej wynoszącej 100 zł, pod warunkiem opłacenia przez nich obligacji nie później niż w dniu 31 marca 2021r.

W dniu 29 marca 2021r. Emitent nabył 28.877 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 2.887.700,00 mln zł celem ich umorzenia. (RB 19/2021)

W dniu 31 marca 2021r. Zarząd Unibep S.A. poinformował o opłaceniu 500.000 szt. obligacji, a tym samym o emisji obligacji serii G z dniem 31 marca 2021r. (RB 20/2021)

14. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Pelczyńskiego w Warszawie

W dniu 11 marca 2021r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Pelczyńskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 57,0 mln zł netto. Inwestycja realizowana będzie w okresie IQ 2021r. - IQ 2023r. (RB 15/2021)

15. Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonych w Gdańsku

W dniu 15 marca 2021r. pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A. spółką UNI 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Ku-

pujący) a spółką komandytową z siedzibą w Gdańsku (Sprzedający) doszło do podpisania umowy nabycia dwóch nieruchomości położonych w Gdańsku w dzielnicy Piecki-Migowo.

Przedmiotem umowy jest przeniesienie na Kupującego własności nieruchomości o powierzchni ok. 0,17 ha (Nieruchomość 1) oraz nieruchomości o powierzchni ok. 0,56 ha (Nieruchomość 2) za zapłatą ceny łącznej w wysokości 30,0 mln zł netto. (RB 16/2021)

16. Zawarcie przez spółkę zależną umowy na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Gdańsku

W dniu 16 marca 2021r. spółka zależna od Emitenta, tj. Unihouse SA otrzymała od Zamawiającego podpisaną umowę na wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czterolokalowego przy ul. Cienistej w Gdańsku.

Zamawiającym jest Gdańska Infrastruktura Społeczna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Termin realizacji zamówienia – IIIQ 2021. Wartość umowy ok. 2,8 mln zł netto

17. Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brzeńskiej w Poznaniu

W dniu 19 marca 2021r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Brzeńskiej w Poznaniu.

Zamawiającym jest Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Zakończenie realizacji prac przewidziane jest na IIIQ 2022r. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 40,2 mln zł netto. (RB 17/2021)

W dniu 22 marca 2021r. UNIBEP S.A. otrzymał od Zamawiającego pisemny nakaz rozpoczęcia robót. (RB 18/2021)

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

W dniu 31 marca 2021 r. doszło do rozwiązania za porozumieniem stron Umowy Inwestycyjnej zawartej pomiędzy Emitentem, spółką zależną od Emitenta Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, a spółkami: CPD S.A. z siedzibą w Warszawie, Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Lakia Enterprise Ltd z siedzibą w Nikozji oraz Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie.

O zawarciu umowy inwestycyjnej na wspólne przedsięwzięcie w zakresie realizacji kompleksu budynków wielorodzinnych w Warszawie w dzielnicy Ursus pod nazwą „Smart City” informowano w raporcie bieżącym nr 63/2014.

Rozwiązanie Umowy Inwestycyjnej nastąpiło wobec

jej terminowego wykonania i rozliczenia przez strony, tj. zakończenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Aktualnie obowiązuje i jest realizowana umowa inwestycyjna dotycząca sąsiednich nieruchomości, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 55/2018. (RB 21/2021)

19. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu

W dniu 1 kwietnia 2021r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest spółka pośrednio zależna od Emitenta, 1 Fama Development Spółka z o.o. Sp. K. z siedzibą w Poznaniu, spółka pośrednio zależna od Unidevelopment S.A. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w IIQ 2021r., a zakończenie w IVQ 2022r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 65,9 mln zł netto. (RB 22/2021)

20. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Sielawy w Poznaniu

W dniu 9 kwietnia 2021r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Sielawy w Poznaniu.

Zamawiającym jest spółka „Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Kielcach, należąca do grupy kapitałowej Echo Investment. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 64 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IIQ 2021 r., a zakończenie z końcem IIIQ 2022r. (RB 23/2021).

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2020 R.

7.1 Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego

W 2020 r. Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjęte przez Radę Giełdy uchwałą z dnia 13 października 2015 r. i obowiązujące od 1 stycznia 2016 r. W związku z wejściem w życie ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze. Treść tego oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie). Pełny tekst obowiązujących zasad ładu korporacyjnego ujęty w ww. dokumentach dostępny jest na dedykowanej stronie internetowej poświęconej zasadom corporate governance na GPW pod adresem: https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw.

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



Nowa Mangalia, Warszawa, Polska

7.2 Zasady od stosowania których emitent odstąpił

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

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

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

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

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

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

Spółka ocenia, że dotychczasowy sposób informowania zainteresowanych o przebiegu walnego zgromadzenia (podawanie do wiadomości publicznej treści podjętych uchwał oraz informacji o głosach przeciw etc.) zapewnia transparentność działalności Spółki oraz chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania zapisem przebiegu

obrad WZA w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia tej zasady.

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

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

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

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

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

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

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z polityką rachunkową Spółki (zatwierdzoną przez Zarząd) opartą na Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. UNIBEP SA prowadzi księgi rachunkowe w zintegrowanym systemie informatycznym Microsoft Dynamics AX 2012. Modułowa struktura systemu zapewnia przejrzysty podział kompetencji, spójność zapisów operacji w księgach oraz kontrole. Elastyczność systemu pozwala na jego bieżące dostosowywanie do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi

uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

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

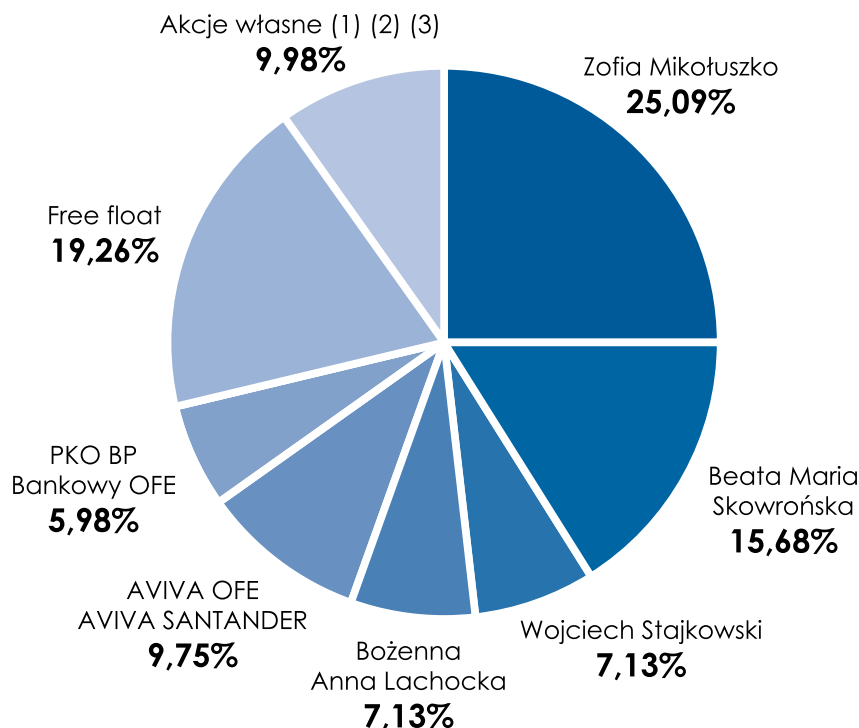
Spółka na bieżąco wdraża zmiany wymagane przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości finansowej.

7.4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 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 Lachocka	2 500 000	7,13	250 000	2 500 000	7,13
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75	341 892	3 418 920	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	209 875,6	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	3 507 063,4	35 070 634	100

* Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko



(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

W ramach skupu przeprowadzonego 27 lutego 2020r. nabytych zostało 1.500.000 Akcji Własnych Emitenta o wartości nominalnej 0,10 zł za jedną Akcję Własną. Akcje Własne zostały nabyte po jednolitej cenie 9,20 zł za jedną Akcję Własną tj. za łączną cenę 13.800.000 zł. Łączna wartość nominalna Akcji Własnych nabytych w 2020r. wynosi 150.000 zł i stanowi 4,28% w kapitale zakładowym Emitenta, co odpowiada 1.500.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. 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.

Wartość nominalna nabytych akcji własnych – 0,10 zł za jedną akcję, co daje łącznie 350.000 zł. Procentowy udział akcji własnych w kapitale zakładowym wynosi 9,98 %.

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 31 grudnia 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.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i, z wyłączeniem akcji własnych, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęło żadne zawiadomienie od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

Raporty giełdowe w 2020 r. dotyczące zmian w akcjonariacie:

- Raport nr 7/2020 – zakończenie skupu akcji własnych
- Raport nr 8/2020 - zawiadomienie o zmniejszeniu przez Nationale Nederlanden OFE stanu posiadania akcji poniżej 5% ogólnej liczby głosów w UNIBEP SA
- Raport nr 25 i 26/2020 – zawiadomienie o zmniejszeniu przez Beatę Marię Skowrońską stanu posiadania akcji

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

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

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. STAN NA 31 GRUDNIA 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 Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	1,97%
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Adam Poliński *	Członek Zarządu	0	0	---
RADA NADZORCZA				
Jan Mikotuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	0,06%
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 Bętdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kotosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

* Adam Poliński Członkiem Zarządu Unibep SA jest od 1 stycznia 2021 r.

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

OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRAWA GŁOSU LUB PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15.06.2020 r. przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. W ramach tego Programu Spółka 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 Akcji w ramach Programu Motywacyjnego będzie nie niższa niż 1 zł za Akcję. Walne Zgromadzenie UNIBEP SA 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. W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. uchwaliła Regulamin Programu Motywacyjnego UNIBEP S.A. (dalej „Program”).

Szczegółowe założenia programu zostały opisane w raporcie za III kwartał 2020 roku w punkcie 6.3 Program motywacyjny.

W dniu 14 stycznia 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu Motywacyjnego na bieżący rok obrotowy, w szczególności: ustalając kryteria przydziału akcji, przyjmując listę uczestników Programu Motywacyjnego oraz ustalając cenę sprzedaży akcji w ramach Programu Motywacyjnego. Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej:

- i] lista uczestników Programu Motywacyjnego obejmuje członków Zarządu Spółki;
- ii] kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2021 obejmują w szczególności pozostawanie w składzie Zarządu Spółki jak również zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Unibep;
- iii] cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 wynosi 3 zł za jedną akcję;
- iv] uprawnionym uczestnikom Programu Motywacyjnego [pod warunkiem spełnienia ww.

kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2021 co najmniej 600.000 akcji, w tym co najmniej 220.000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, co najmniej 190.000 akcji Panu Sławomirowi Kiszycykiemu, co najmniej 140.000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 50.000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.

Osoby zarządzające nie posiadają innych uprawnień do akcji Emitenta.

7.5 Władze UNIBEP SA

ZARZĄD

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

W 2020 r. w składzie Zarządu Spółki miały miejsce następujące zmiany:

- w dniu 4 listopada 2020 r. do Zarządu Spółki został powołany Pan Adam Poliński ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2021 r.

Na dzień 31.12.2020 r. skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Leszek Marek Gołąbicki – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora zarządzającego Spółką,
- Sławomir Kiszycycki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora finansowego,
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora budownictwa.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Leszek Marek Gołąbicki – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora zarządzającego Spółką,
- Sławomir Kiszycycki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora finansowego,
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora budownictwa
- Adam Poliński – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Oddziału Infrastruktury.

W dniu 14.05.2020r. Pan Leszek Marek Gołąbicki, Pan Sławomir Kiszycycki oraz Pan Krzysztof Mikołajczyk zostali powołani do Zarządu Spółki VI kadencji rozpoczynającej się z dniem zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, tj. z dniem 15.06.2020r. Natomiast Pan Adam Poliński został powołany na obecną, VI kadencję, Zarządu Unibep S.A. w dniu 04.11.2020r. ze skutkiem od dnia 01.01.2021r.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezatrzymane ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględnie większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

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

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

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

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

Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na

czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Aktualnie Leszka Marka Gołąbkiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki, Sławomira Kiszycykiego Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego i Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Budownictwa obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 16.06.2020 r. na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu.

Adama Polińskiego Członka Zarządu, Dyrektora Oddziału Infrastruktury obowiązuje umowa o pracę zawarta w dniu 30.12.2020 r. na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej szóstej kadencji Zarządu. Pan Adam Poliński został powołany od dnia 01.01.2021 r. na członka Zarządu Spółki szóstej kadencji.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu UNIBEP S.A. Leszkowi Markowi Gołąbkiemu i Wiceprezesom Zarządu UNIBEP S.A. Sławomirowi Kiszycykiem i Krzysztofowi Mikołajczykowi za 2020 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości 1,5% pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Zgodnie z postanowieniami umowy Członkowi Zarządu, Dyrektorowi Oddziału Infrastruktury UNIBEP S.A.

Adamowi Polińskiemu za 2021 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości 1% pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

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

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU ZA OKRES: 01.01.2020 R. - 31.12.2020 R. UNIBEP S.A.

ZARZĄD	Wynagrodzenie	Premia za zysk z 2019 r. wypłacona w 2020 r.	Razem
Leszek Marek Gołąbki	744 000,00	450 797,81	1 194 797,81
Sławomir Kiszycycki	672 000,00	450 797,81	1 122 797,81
Krzysztof Mikołajczyk	612 000,00	450 797,81	1 062 797,81
Razem	2 028 000,00	1 352 393,43	3 380 393,43

Wiceprezes Zarządu UNIBEP SA Pan Sławomir Kiszycycki za 2020 r. otrzymał wynagrodzenie w UNIHOUSE SA w wysokości 120 000,00 zł z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Unihouse SA.

W pozostałym zakresie osoby zarządzające nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP SA.

RADA NADZORCZA

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

Notowanych na GPW. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów. Do Rady Nadzorczej powinno być powołanych przynajmniej 2 członków niezależnych. Członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są osoby spełniające łącznie:

- kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym, oraz
- kryteria niezależności w rozumieniu przepisów

regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu.

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

W dniu 15 czerwca 2020 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w przedmiocie wyboru Rady Nadzorczej Spółki na VI kadencję.

Na dzień 15 czerwca 2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

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

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na 3 miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej, także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu 2 tygodni od chwili otrzymania wniosku.

Członkowie Rady mogą brać udział w posiedzeniach Rady wykorzystując środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość, o ile takie środki pozwalają na jednoczesną komunikację i identyfikację wszystkich osób uczestniczących w posiedzeniu (np. telekonferencja, wideokonferencja), a w zawiadomieniu o posiedzeniu Rady zostanie podana informacja o możliwości udziału w posiedzeniu Rady w taki sposób.

Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

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

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ ZA OKRES: 01.01.2020 R. - 31.12.2020 R. UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	456 000,00	-	456 000,00
Beata Skowrońska	144 000,00	-	144 000,00
Wojciech Stajkowski	60 000,00	60 000,00	120 000,00
Jarosław Bełdowski	60 000,00	-	60 000,00
Michał Kołosowski	85 576,40	-	85 576,40
Paweł Markowski	60 000,00	-	60 000,00
Dariusz Kacprzyk	61 689,00	-	61 689,00
Razem:	927 265,40	60 000,00	987 265,40

Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej UNIBEP SA, za 2020 r. otrzymała wynagrodzenie w UNIDEVELOPMENT SA, w wysokości

48 000,00 zł. z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej UNIDEVELOPMENT SA.

W pozostałym zakresie członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP SA.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

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

Komitety powoływane są przez Radę Nadzorczą uchwałą, spośród jej członków. Komitet wybiera Przewodniczącego komitetu spośród swoich członków. W skład komitetu wchodzi od 3 do 5 członków. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący Komitetu Audytu, spełnia kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu. Poszczególni Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, a także w zakresie rachunkowości, badania sprawozdań finansowych.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Komitet Audytu VI kadencji działa od dnia 15 czerwca 2020 r.

Skład Komitetu Audytu na dzień sporządzenia niniejszego raportu:

1. Michał Kołosowski – Przewodniczący Komitetu, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach;
2. Wojciech Jacek Stajkowski,
3. Dariusz Marian Kacprzyk, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach.

W ramach Komitetu Audytu V oraz VI kadencji Pan Wojciech Jacek Stajkowski raz Pan Michał Kołosowski posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. Pan Michał Kołosowski posiada dodatkowo wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Pan Wojciech Jacek Stajkowski jest absolwentem wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Planowania i Statystyki. Od początku kariery zawodowej był związany z handlem zagranicznym. Przez wiele lat pełnił funkcje kierownicze w przedstawicielstwach i spółkach zależnych Polimex Cekop na rynkach Bliskiego Wschodu i w Niemczech. Od roku 1996 do 2008 był związany ze spółką Grundig Polska, w której pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego i członka Zarządu, będąc jednocześnie dyrektorem dystrybucji grupy Grundig na obszarze Europy Środkowej i Wschodniej oraz członkiem Rady Nadzorczej spółki Grundig Magyarország. W następnych latach prowadził własną działalność gospodarczą oraz współpracował z Unibep S.A. jako pełnomocnik Zarządu ds. nowych ryn-

ków. Pełnił również funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Unibep S.A. IV kadencji. Pan Wojciech Stajkowski posługuje się językiem angielskim, niemieckim oraz rosyjskim.

Pan Michał Kołosowski zdobył dyplom magistra ekonomii – specjalność Finanse i Rachunkowość, posiada również certyfikat Diploma in International Financial Reporting wydawanego przez Association of Chartered Certified Accountants (międzynarodowa organizacja zrzeszająca specjalistów z zakresu finansów, rachunkowości i zarządzania). W latach 2000-2004 pracował jako asystent biegłego rewidenta w firmie Roedl&Partner a następnie w latach 2004-2007 zdobywał doświadczenie jako Senior Associate w PricewaterhouseCoopers. Pan Michał Kołosowski od roku 2007 jest partnerem w dziale audytu Grupy UHY ECA a także członkiem Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącym Komitetu Audytu w Spółce Betacom S.A. Dysponuje bogatym doświadczeniem w badaniu sprawozdań finansowych, sporządzaniu pakietów konsolidacyjnych, sporządzaniu analiz finansowych typu due diligence, przekształcaniu sprawozdań finansowych na zgodne z MSR/MSSF oraz US GAAP. Specjalista w zakresie obsługi spółek z branży nieruchomości i real estate oraz funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Autor licznych artykułów oraz wykładowca zagadnień z zakresu rachunkowości. Posługuje się językiem angielskim oraz niemieckim.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

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

W 2020 roku Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia w dniach: 26.01.2020r., 14.03.2020r., 17.08.2020r., 10.11.2020r., które miały na celu realizację powierzonych mu zadań, takich jak m.in. dokonywanie analiz sprawozdań finansowych Spółki, a także oceny systemu zarządzania ryzykiem oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej.

Komitet Strategii VI kadencji działa od dnia 15 czerwca 2020 r.

Skład Komitetu Strategii na dzień sporządzenia niniejszego raportu:

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

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

Do zadań Komitetu należy w szczególności:

- ocena wpływu planowanych i podejmowanych inwestycji i dezinwestycji na kształt aktywów Spółki,
- ocena działań, umów, listów intencyjnych i innych dokumentów związanych z czynnościami mającymi na celu nabycie, zbycie, obciążenie lub Sprawozdanie Zarządu z działalności Grup inny sposób rozdysonowania istotnych aktywów Spółki,

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

W 2020 roku Komitet Strategii spotykał się dwukrotnie: w dniach 05.06.2020r. oraz 09.07.2020r. W 2020 roku w ramach Komitetu Strategii podejmowane były działania związane z realizacją zadań powierzonych Komitetowi, w szczególności dotyczące oceny kierunków rozwoju poszczególnych biznesów Grupy Kapitałowej w latach przyszłych i ich przewag konkurencyjnych oraz innowacji.

OPIS I UPRAWNIENIA WALNEGO ZGROMADZENIA, PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ ZMIANA STATUTU

Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie UNIBEP SA działa zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Statutem Spółki, Regulaminem Walnego Zgromadzenia, a także uwzględnia zasady zawarte w zasadach ładu korporacyjnego przyjętych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Wszystkie dokumenty korporacyjne oraz informacje o terminie, porządku obrad, podjętych uchwałach są dostępne na stronie internetowej Spółki www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie). Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania. Na stronie internetowej Spółki znajduje się specjalny adres e-mail (wza@unibep.pl), który może być wykorzystywany w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych w związku z Walnym Zgromadzeniem. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

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

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

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

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

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

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

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

Uprawnieni z świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu,

mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

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

Opis zasad zmiany statutu Emitenta

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

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

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

W UNIBEP S.A. przyjęty został dokument „Polityka wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A.” (Polityka Wynagrodzeń). Niniejsza Polityka Wynagrodzeń weszła w życie z dniem 15 czerwca 2020 roku. Zarząd pozytywnie ocenia przyjętą Politykę Wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenie osób nadzorujących

W odniesieniu do osób nadzorujących Polityka Wynagrodzeń określa, iż ustalanie zasad wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki. Poziom wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego sprawowania nadzoru nad Spółką. Wynagrodzenie tych osób powinno być adekwatne do powierzonego poszczególnym członkom Rady zakresu zadań a także powinno uwzględniać pełnienie dodatkowych funkcji. Jednocześnie wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników Spółki. Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie,

- świadczenia dodatkowe.

Wynagrodzenie osób zarządzających

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

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Zarządu należą:

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

Członkom Zarządu przysługuje premia roczna w wysokości określonej procentowo, uzależniona od realizacji określonych przez Radę Nadzorczą celów finansowych lub rzeczowych, liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP SA za każdy rok obrotowy, ustalonego na podstawie zatwierdzonego przez uprawniony organ skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP SA. Wysokość premii a także warunki jej przyznania poszczególnym członkom Zarządu określa uchwałą Rada Nadzorcza. Świadczenia dodatkowe dla członków Zarządu mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków członka Zarządu, pokrycie kosztów podróży służbowych karty paliwowe, zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, świadczenia wynikające z przepisów BHP, umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu, prywatne pakiety medyczne, świadczenia wynikające z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółki, szkolenia oraz udział w innych przedsięwzięciach, których tematyka dotyczy rodzaju wykonywanej pracy oraz mające na

celu podnoszenie kwalifikacji.

Wynagrodzenia kluczowych menedżerów

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

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń kluczowych menedżerów należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia miesięczna,
- premia za wyniki,
- świadczenia dodatkowe.

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

W Spółce nie zostały wyodrębnione świadczenia emerytalne, jak również świadczenia o podobnym charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających oraz nadzorujących. Ponadto spółka nie posiada organów administrujących, o których mowa w § 70 ust. 7 pkt 18

Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

7.6 Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego

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

Ze względu na umiejscowienie siedziby firmy na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. W gronie pracowników i organów Spółki istnieje zróżnicowanie wiekowe. Oprócz pracowników będących pomiędzy trzydziestym, a pięćdziesiątym rokiem życia, którzy stanowią najliczniejszą grupę wiekową, Spółka zatrudnia sporo osób będących powyżej pięćdziesiątego i poniżej trzydziestego roku życia. Grupa Unibep zatrudnia na różnych stanowiskach zarówno kobiety, jak i mężczyzn.

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

Zgodnie z przyjętymi zasadami w Unibep jakakolwiek dyskryminacja w zatrudnieniu, bezpośrednia lub pośrednia, w szczególności ze względu na płeć, wiek,

niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, ze względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony, ze względu na zatrudnienie w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu jest niedopuszczalna.

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

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

7.7 Informacje nt. firmy audytorskiej

Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne: Unidevelopment S.A., Osiedle Marywilka sp. z o.o., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Budrex Sp. z o.o., Unihouse S.A. zawarły z Deloitte Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 22 umowy na badania i przeglądy sprawozdań finansowych.

Łączne roczne wynagrodzenie za 2020 rok wynosi 547.000 zł plus koszty dodatkowe (w tym w ramach Unibep SA wartość 195.000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 97.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów).

Łączne roczne wynagrodzenie firmy audytorskiej za 2019 rok wynosi 541.000 zł plus koszty dodatkowe (w tym w ramach Unibep SA wartość 195.000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 97.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów). Ponadto Deloitte AS

zawarł w 2019 roku umowę o wartości 237 000 NOK plus koszty dodatkowe.

Współpraca w zakresie usług badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego Unibep S.A. odbywa się na podstawie umowy o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych z dnia 26.07.2019 r. Umowa ta przewiduje realizację przez wybrany podmiot czynności badania/przeglądu dla odpowiednio rocznych i półrocznych jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Unibep S.A. za lata 2019-2021.

Wybór firmy audytorskiej został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzona zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań

finansowych UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP".

W dniu 21.01.2019r. Jednostka Dominująca zawarła również z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo umowę na badanie sprawozdania finansowego działalności UNIBEP S.A. na rynku norweskim, zgodnie ze standardami norweskimi, na wartość 370 000 NOK plus koszty dodatkowe. Przedmiotem tej umowy było wykonanie usług w ramach badania sprawozdania finansowego i tym samym świadczenie usług przez wskazany powyżej podmiot z Grupy Deloitte nie wymagało uzyskiwania dodatkowej zgody.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nie świadczył w 2020 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej. Natomiast wybrany podmiot przeprowadził badania/przeglądy sprawozdań finansowych Unibep S.A. za lata 2017-2019.

W Spółce funkcjonuje „Polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP", która została opracowana przez Komitet Audytu oraz przyjęta przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały w dniu 06.02.2018 r. W/w polityka określa, że wyboru firmy Audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, który (poza przypadkiem odnowienia zlecenia badania) przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej dwie propozycje firm audytorskich wraz ze wskazaniem jednej z nich i uzasadnieniem swojego wyboru. Rekomendacja Komitetu Audytu musi być wolna od wpływów strony trzeciej. Do pozostałych założeń polityki należy określenie: kryteriów weryfikacji firm audytorskich, a także czasu trwania współpracy z wybraną firmą audytorską.

Ponadto w dniu 06.02.2018 r. Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem świadczonych na rzecz UNIBEP S.A." Głównym celem tej polityki jest wyeliminowanie zagrożenia braku niezależności w przypadku świadczenia przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego. W/w polityka przewiduje wskazanie usług zabronionych niebędących czynnościami rewizji finansowej, jak też usług dozwolonych niebędących czynnościami rewizji finansowej, a także określa, że świadczenie dozwolonych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej jest możliwe wyłącznie po uprzednim zatwierdzeniu przez Komitet Audytu. Polityka obowiązuje w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej Spółki.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1 Opis ryzyka i zagrożeń

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ POLSKI

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z ODDZIAŁYWANIEM PANDEMII NA GOSPODARKĘ I EMITENTA

Ograniczenia związane z wpływem pandemii koronawirusa (COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji życia społecznego i sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożą się na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na zdolność Grupy Emitenta do obsługi zadłużenia. Skutki pandemii wpływają i mogą wpłynąć negatywnie na działalność i wyniki finansowe Grupy Emitenta.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KURSAMI WALUTOWYMI

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy Emitenta zawierają kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka.

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

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

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

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

RYZYKO KREDYTOWE

W przypadku nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań instytucje finansowe mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań, banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwane przez Grupę Emitenta zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie oraz może to determinować postawienie innych

zobowiązań Emitenta w stan wymagalności. Grupa Emitenta stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa Emitenta posiada kredyty wielocelowe oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe. Grupa realizuje również projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo tego instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycie odsetek, kapitalizacja, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości zbliżenia się do progów wymaganych, renegotjować powyższe ograniczenia. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

RYZIKO KREDYTOWE KONTRAHENTÓW

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

RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Istnieje ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca Grupy nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy z bankami o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Intencją spółek Grupy jest podpisywanie umów tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finan-

sowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne (większościowe udziały w spółkach należą do UNIEBP S.A. lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT S.A.), Grupa udziela na jego realizację wewnętrznych pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki, z kredytów bankowych lub emisji obligacji. Zarządzanie płynnością wspomaganą jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę wyżej wymienione, podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za ograniczone.

RYZIKO POLITYCZNE RYNKÓW WSCHODNICH

W związku z sytuacją panującą na Białorusi, Grupa Emitenta w szczególny sposób narażona jest na ryzyko polityczne rynków wschodnich. Na dzień dzisiejszy należy oczekiwać, że w najbliższych okresach pozyskanie nowych znaczących kontraktów na rynku białoruskim może być utrudnione. Ponadto Grupa na dzień dzisiejszy zrezygnowała z realizacji umów w Rosji.

Grupa nieustannie prowadzi działania akwizycyjne na rynku ukraińskim, co sprawia że Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko polityczne tego kraju.

W przypadku wszystkich kontraktów realizowanych na wschodzie harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak konstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy Emitenta związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ROZPOCZĘCIEM DZIAŁALNOŚCI NA NOWYCH RYNKACH

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z URUCHOMIENIEM NOWYCH SEG-

MENTÓW W RAMACH DOTYCHCZASOWYCH LINII BIZNESOWYCH NA OBECNYCH RYNKACH

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Grupa wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być działalność w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (rynek PRS) oraz prace nad nowymi produktami z fabryki domów modułowych (np. domy opieki społecznej). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek. Grupa stara się minimalizować te ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Grupy.

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

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

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 ZAOSTRŻONYMI WYMOGAMI ODNOŚNIE FINANSOWANIA PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z NEGATYWNYM WPŁYWEM ZMIAN REGULACJI PRAWNYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Emitenta będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Emitenta. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek budowlany, deweloperski, rynek papierów wartościowych, stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w przyszłości. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

W praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Emitent posiada i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko zmiany stopy procentowej z zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych zwiększy koszt finansowania, a tym samym obni-

ży rentowność wyników Grupy Emitenta. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta (w tym m.in. obligacji czy kredytów).

RYZIKO KONKURENCJI

Działalność Grupy UNIBEP narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy może mieć istotny wpływ polityka cenowa konkurencji, polegająca na oferowaniu generalnego wykonawstwa kontraktów po niższych marżach. Może to spowodować konieczność obniżenia cen oferowanych produktów i usług, realizację niższej marży, a w konsekwencji obniżenie wyniku finansowego Grupy. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym ponad 50% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

W segmencie deweloperskim Grupa konkuruje głównie z deweloperami prowadzącymi inwestycje w Warszawie i Poznaniu. Rynek deweloperski w Polsce jest mocno konkurencyjny.

Grupa poprzez spółkę Unihouse S.A. prowadzi działalność w segmencie budownictwa modułowego. Główną konkurencją Grupy w tym segmencie stanowią podmioty takie jak: Moelven ByggModul AB, Lindbäcks Bygg AB, Derome Husproduktion AB, HARMET OÜ, Scandibyg, Kodumaja AS.

RYZIKO DZIAŁANIA W WARUNKACH SILNEJ KONKURENCJI ZE STRONY INNYCH DEWELOPERÓW

Grupa działa na mocno konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek deweloperski w Polsce. Konkurencja może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy działalności Grupy, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów deweloperskich lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEPOWODZENIEM ROZSZERZENIA DZIAŁALNOŚCI GRUPY NA INNE RYNKI

Strategia Emitenta przewiduje w najbliższym czasie rozszerzenia działalności deweloperskiej o kolejne rynki. Grupa zamierza realizować długotrwały wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności na terenie Trójmiasta. Grupa zakłada również w najbliższym czasie rozwój segmentu budownictwa modułowego na rynku niemieckim oraz szwedzkim.

W przypadku podjęcia decyzji o rozszerzeniu działalności o nowe rynki Emitent dokonał starannej analizy potencjalnych projektów (kontraktów) przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji (kontraktu), jed-

nakże pomimo starannej analizy identyfikacja i rozwój przyszłych projektów (kontraktów) nie musi zakończyć się oczekiwanym sukcesem. Ponadto w zakresie inwestycji deweloperskich w nowych dla Grupy lokalizacjach Emitent może napotkać więcej niewiadomych, jeśli chodzi o administracyjno-formalne, operacyjne i finansowe potrzeby projektów deweloperskich, co może przekładać się np. na osiąganie niższych marż na tych projektach w porównaniu z projektami realizowanymi na rynku warszawskim bądź poznańskim.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ MIESZKAŃ PO OBNIŻONYCH CENACH PRZEZ GRUPĘ

Wartość nieruchomości mieszkaniowej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu podmioty wchodzące w skład Grupy mogą nie być w stanie sprzedać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek marży realizowanej przez Grupę Kapitałową Emitenta, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Grupy.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z PRAWA OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z przepisami regulującymi kwestie ochrony środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Grupa nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy nie zostaną one zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

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

W trakcie realizacji projektu budowlanego mogą wystąpić protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji pozarządowych utrudniające realizację inwestycji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem i dostawą mediów mogą próbować narzucić deweloperom poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań

własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim deweloperzy mogą borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony dostawców mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowania administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową firm budowlanych, w tym Grupy.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU WARUNKÓW POGODOWYCH NA HARMONOGRAM INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

Działalność w branży budowlanej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów budowlanych i budżetowaniu wyników finansowych zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

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

RYZIKO UTRUDNIONEGO ZACHOWANIA CIĄGŁOŚCI W NABYWANIU GRUNTÓW

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów,

niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany grunt.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I ICH NIEUREGULOWANYM STANEM PRAWNYM

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki Grupy są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowiły własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich oraz przypadków, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany, tj. gdy potencjalni sprzedawcy nie są w stanie wykazać przysługującego im tytułu prawnego do danej nieruchomości, w szczególności gdy nie założono dla niej księgi wieczystej. Istnienie opisanych powyżej wad prawnych związane jest z możliwością dochodzenia wobec spółek Grupy roszczeń dotyczących takich nieruchomości przez osoby trzecie, zaś nieuregulowany stan prawny wiąże się z istotnymi utrudnieniami lub niemożliwością przeprowadzenia procesu nabywania nieruchomości na cele działalności deweloperskiej. Ponadto, w przypadku sprzedaży mieszkań lub budynków przez spółki Grupy, znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi, istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękopisów za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, w tym szczególnie na jej sytuację finansową lub wyniki. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącej

go wzrostu cen Grupa może być narażona na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z powyższym istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych takich jak: ceny gruntów, ceny usług podwykonawców lub materiałów budowlanych, wymuszone zmiany w projekcie, zanieczyszczenia gruntu, odkrycia zabytków archeologicznych lub niewypałów, niewybuchów i inne podobne zdarzenia mogące mieć potencjalnie wpływ na wzrost kosztów.

Wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, brak ciągłości dostaw materiałów, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów budowlanych. Zmiany te są nietłumaczone do przewidzenia a ich źródłem mogą być czynniki popytowe lub podażowe. W razie zaistnienia wskazanych okoliczności istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie mogła w pełni zrekompensować ich negatywnego wpływu cenami sprzedawanych mieszkań. W przypadku wystąpienia tego typu wzrostu cen z powodów popytowych należy się również liczyć z ryzykiem utrudnionego dostępu do materiałów i usług podwykonawczych na skutek nadpopytu, a tym samym z ryzykiem opóźnień w realizacji kontraktów.

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

RYZIKO CENOWE MATERIAŁÓW

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z SOLIDARNĄ ODPOWIEDZIALNO-

ŚCIĄ ZA ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA ZA ROBOTY BUDOWLANE WYKONANE PRZEZ PODWYKONAWCÓW

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEDOZWOLONIMI KLAUZULAMI UMOWNYMI

Ryzyko uznania, że stosowane wzorce umowne zawierają niedozwolone klauzule umowne wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć karę w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe deweloperów za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę.

Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez deweloperów za klauzule niedo-

zwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez deweloperów to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet, jeśli w ocenie Grupy postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży na dewelopera karę. Minimalizując opisane ryzyko, spółki Grupy poddają stosowane wzorce umowne wnikliwej analizie pod kątem możliwości uznania postanowień w nich zawartych za niedozwolone klauzule umowne naruszające interesy konsumentów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PROCESEM BUDOWLANYM

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

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

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

Wszystkie powyższe oraz inne negatywne zdarzenia mogą mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Grupy na danym kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy.

RYZIKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANĄ

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd.

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIONYMI NA MAJĄTKU GRUPY UNIBEP

Spółki Grupy UNIBEP zaciągają kredyty celem sfinansowania realizowanych projektów budowlanych. Z zawieraniem umów kredytowych wiąże się ustanowienie na rzecz banków zabezpieczeń – na gruntach, na których planowane są realizacje inwestycji – tytułem spłaty zobowiązań. Grupa zwraca uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe w Grupie są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finan-

sowej Grupa mogłaby zaprzestać terminowej spłaty zobowiązań kredytowych lub mogłaby naruszyć warunki umów. W związku z powyższym banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich praw w drodze wykonania uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegające np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki mógłby spowodować zmniejszenie się ilości aktywów stanowiących własność poszczególnych spółek celowych w Grupie oraz ogólną utratę wartości aktywów.

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

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

W ostatnich latach Grupa podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesunięcie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składanie odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z POWSTAWANIEM SPRAW SPORNYCH

Grupa UNIBEP dąży do realizacji kontraktów zgodnie z warunkami umownymi. W trakcie realizacji zdarzać się mogą sytuacje różnej lub odmiennej interpretacji zapisów umownych. Następstwem tego może być zjawisko nieterminowej regulacji przez inwestorów na-

szych należności lub kwestionowania ich zasadności. W takich przypadkach nie można wykluczyć, że droga sądowa będzie ostatecznym rozwiązaniem przy dochodzeniu swoich praw. Spółka monitoruje potencjalne sprawy sporne mogące powstać przy realizacji kontraktów. Obsługa prawna ukierunkowana jest na każdy segment z osobna i w razie potrzeby odpowiednio wcześniej podejmowane są działania zapobiegawcze minimalizujące ryzyko sporu.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZATRUDNIANIEM PRACOWNIKÓW I UTRZYMANIEM PROFESJONALNEJ KADRY

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

RYZIKO AWARII SYSTEMÓW INFORMATYCZNYCH

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego w Grupie bądź pojawienie się potencjalnych ataków hakerskich na systemy komputerowe Grupy mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka w całej Grupie wdrożono procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepożądanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIETYKONANIE LUB NIETERMINOWE WYKONANIE ZLECEŃ

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI GWARANCJAMI

Na dzień bilansowy 31.12.2020 r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 441,3 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usu-

nięcia wad i usterek, z których spółki Grupy korzystają w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Istnieje ryzyko powstania zobowiązań z tytułu realizacji gwarancji w przypadku niewywiązania się spółek z Grupy z realizowanych kontraktów. Grupa tylko cztery razy otrzymała zgłoszenie żądania wypłaty z udzielonej gwarancji, które zostały zrealizowane. Kwota żądania wynosiła 13,2 mln zł. Emitent ocenia ryzyko materializacji udzielonych gwarancji jako ograniczone.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

Źródła przychodów ze sprzedaży Grupy charakteryzują się wysokim poziomem koncentracji wokół działalności kubaturowej. Ponad 50% przychodów Grupy UNIBEP w ostatnich latach stanowiła sprzedaż tego segmentu. W przypadku spowolnienia w obszarze budownictwa kubaturowego istnieje ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży, co może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową oraz realizację strategii Grupy. Grupa ogranicza ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży poprzez zwiększenie skali działalności w pozostałych segmentach – wykorzystując sprzyjającą koniunkturę w segmencie deweloperskim zainwestowała w nowe projekty w Warszawie i Poznaniu, których efekty w postaci wyższych przychodów i zysków powinny być coraz bardziej widoczne w kolejnych latach. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wejście na nowe rynki, takie jak rynek szwedzki, niemiecki i ukraiński.

RYZYKO ZWIĄZANE Z WYDŁUŻENIEM POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO W ZAKRESIE PRAWA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAWA BUDOWLANEGO

Działalność Grupy w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Podmioty Grupy muszą uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów, takich jak uzgodnienia, opinie czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, konieczne jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże

się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę przekazywania lokali i podpisywania końcowych aktów notarialnych z nabywcami, które determinują datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURALNOŚCIĄ BRANŻY

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się koniunkturalnością, w związku z którą liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego a zakończeniem projektu (wynikającym często z przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem faktycznej budowy nieruchomości), istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia ceny sprzedaży, co powodować będzie obniżenie realizowanej marży lub poniesienie straty przez Grupę. Po okresie dobrej koniunktury pojawiają się zwykle na rynku tendencje zniżkowe spowodowane niechęcią deweloperów do rozpoczęcia nowych projektów ze względu na niższe możliwe do osiągnięcia marże. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAPEWNIENIEM ODPOWIEDNIEJ INFRASTRUKTURY DLA REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (przyłączenie do sieci oraz włączenie do dróg publicznych). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej w ramach danego projektu deweloperskiego lub przebudowy istniejącej infrastruktury może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Grupę Emitenta mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich. Emitent stara się minimalizować powyższe ryzyko poprzez uzyskiwanie wszelkich koniecznych uzgodnień

i opinii od zarządców infrastruktury przed zawarciem umów zakupu nieruchomości.

RYZIKO STOSOWANIA NIEODPOWIEDNIEJ TECHNOLOGII BUDOWLANEJ LUB WYKORZYSTYWANIA NIEPRAWIDŁOWEJ DOKUMENTACJI ARCHITEKTONICZNEJ PROJEKTU

Nie można wykluczyć zmian stosowanych technologii na rynku deweloperskim, np. w zakresie materiałów i komponentów czy też nowych rozwiązań technologicznych lub wprowadzenia bardziej efektywnych metod realizacji projektów. Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do realizacji projektów zawierających wady technologiczne, a ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania znacznych nakładów oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów wykonania projektu zwłaszcza w przypadku niewykrycia błędów na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, że zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez dokładną i bieżącą kontrolę doboru odpowiednich materiałów przez architektów do zakładanego standardu projektu, jednakże uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą negatywnie wpływając na wynik finansowy, przepływy pieniężne, reputację Grupy.

RYZIKO WYPADKÓW PRZY PRACY

Działalności Grupy obarczona jest ryzykiem zajścia wypadków przy pracy. Potencjalne wypadki przy pracy mogą prowadzić do opóźnienia realizacji procesu budowlanego, co może przełożyć się na niewykonanie kontraktu w zakładanym terminie. Ponadto zajście

wypadku przy pracy może determinować roszczenia odszkodowawcze wobec Grupy. Tego typu zdarzenia mogą negatywnie wpływać na renomę Grupy oraz wyniki finansowe.

RYZIKO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAMISĄDOWYMI

Działalność Grupy obarczona jest ryzykiem wystąpienia sporów oraz postępowań sądowych w związku ze zrealizowanymi i obecnie realizowanymi przez Grupę projektami. W wyniku wystąpienia zdarzeń spornych, Grupa może zostać wezwana do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. m.in. usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Potencjalne spory oraz postępowania sądowe mogą opiewać na kwoty przewyższające wartość kontraktu, a ich rozstrzygnięcie może trwać wiele lat. Tego typu zdarzenia mogą negatywnie wpływać na renomę Grupy oraz wyniki finansowe. Informacje dotyczące postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowań arbitrażowych lub organem administracji publicznej zamieszczane są w raportach bieżących i okresowych Emitenta.

RYZIKO KONTROLI PRZEZ ZAGRANICZNE ORGANY PAŃSTWOWE

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

8.2 Postępowania sądowe

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

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 73.134 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 69.058 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 128.538 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 128.475 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. W dniu 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 Sokółka – Dąbrowa Białostocka. 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 i rozpoznane wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Na dzień dzisiejszy nie wyznaczono terminu rozprawy.

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 odstąpienia 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. Złożyliśmy odpowiedź na rozszerzenie powództwa PZDW w dniu 1 marca 2021r.

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. Konsorcjum 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 połączony 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 od umowy w wysokości ok. 8,3 mln zł oraz odszkodowania uzupełniającego w wysokości ok. 104 mln zł, tj. w zakresie kwoty łącznej ok. 112,3 mln zł plus odsetki.

2. 29 marca 2019 r. Konsorcjum UNIBEP S.A. i PORR

S.A. złożyło pozew przeciwko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych łącznie (w tym Unibep SA 5.078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na Inwestycji Przebudowa drogi krajowej S8. W dniu 26 kwietnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych, wyznaczono termin pierwszej rozprawy na 9 kwietnia 2021 r. Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Warszawie Sąd przesłuchał część świadków. Sąd uwzględnił wniosek dowodowy przez Konsorcjum i zobowiązał GDDKiA do złożenia do akt odpowiednich dokumentów (pism wewnętrznych od Inżyniera dotyczących rozbiórki kostki, których wykonawca nie posiadał) Sąd wyznaczył kolejną rozprawę na dzień 16 lipca 2021 r. na której zostaną przesłuchani pozostali świadkowie.

3. W dniu 20.08.2019 r. złożono w SO w Białymstoku pozew o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna, w tym: na rzecz Budrex sp. z o.o. - kwota 1 086 tys. zł i na rzecz Unibep – kwota 3 658 tys. zł. W/w kwoty dotyczą nieprzewidzianych kosztów, tj.: z tytułu wykonania robót dodatkowych związanych m.in. ze zmianą technologii prowadzonych prac – 1 051 tys. zł poniesionych przez Budrex sp. z o.o.; za zwiększone koszty transportu kruszywa na terenie Inwestycji spowodowane objazdem - 3.658 tys. zł poniesionych przez Unibep oraz 36 tys. zł poniesionych przez Budrex sp. z o.o. Postanowieniem z 06.03.2020 r. dopuszczono dowód z opinii Instytutu. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał za zasadne koszty poniesione przez Budrex sp. z o.o. na kwotę 207 tys. zł a w przypadku Unibep S.A. na kwotę 1 995 tys. zł. Pomimo stwierdzenia zasadności roszczeń, Instytut zwrócił uwagę iż w jego ocenie wysokość poniesionych kosztów nie została udowodniona w sprawie. Z uwagi na to, że opinia jest wysoce niejednoznaczna i nie przesądza o zasadności lub braku zasadności roszczeń, przygotowane zostały zastrzeżenia do tejże opinii. 29 września 2020 r. doręczono opinię uzupełniającą na zastrzeżenia złożone przez Pozwanego. Złożono zarzuty do opinii i zażalenie na koszty przyznane Instytutowi za jej sporządzenie (zażalenie nie zostało przez Sąd uwzględnione). Obecnie oczekujemy na informację o wpływie opinii do Sądu.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w nocie nr 6.39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2020.

8.3 Informacja n/t działalności charytatywnej i sponsoringowej

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

Więcej na temat działalności charytatywnej i sponsoringowej przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju stanowiącym odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2020 rok.

8.4 Wyróżnienia, nagrody

Firmy doradcze, pracujące na rzecz branży budowlanej: Deloitte oraz Spectis opublikowały raporty o największych firmach działających w tym segmencie gospodarki w Polsce. W obu zestawieniach Grupa Unibep znalazła się na 6. miejscu pod względem przychodów za rok 2019. To już kolejne opracowania na rynku, które wskazują na silną i stabilną pozycję Grupy Unibep w branży budowlanej.

„Kaldnes Dockside bygg F” – w kategorii budynek mieszkalny wielorodzinny oraz „Gdański Dom Integracyjno-Rodzinny - Dom pod żaglami” - w kategorii obiekt użyteczności publicznej wygrały konkurs Ministerstwa Klimatu, prowadzony w ramach kampanii „Dom z Klimatem”. Rozstrzygnięcie konkursu miało miejsce 9 listopada 2020 r. w czasie konferencji online „Ekosfera”. Obie inwestycje zrealizowała Unihouse SA.

Grupa Unibep zajęła 6. w rankingu miesięcznika Builder, prezentującym 100 największych firm generalnego wykonawstwa pod względem przychodów za rok 2019. Ranking przygotowała redakcja miesięcznika przy współpracy z PwC Polska oraz Bisnode Polska.

Grupa Unibep znalazła się na 3. miejscu w rankingu Podlaska Żółta Setka Przedsiębiorstw. To była już 17. edycja tego rankingu biznesowego, który jest organizowany przez „Kurier Poranny”, jeden z najważniejszych dzienników ukazujących się w Polsce północno-wschodniej.

3. miejsce wśród firm z branży budowlanej, 74. miejsce na liście 300 Najlepszych Polskich Pracodawców – to pozycja Unibep SA w rankingu Najlepsi Polscy Pracodawcy. Lista, którą opublikował miesięcznik „Forbes”, powstała m.in. dzięki opinii samych pracowników poszczególnych przedsiębiorstw. Partnerem merytorycznym zestawienia była firma Statista – współtwórca najbardziej znanych rankingów „Best Employers” na świecie.

8.5 Informacja na temat Raportu Zrównoważonego Rozwoju

Spółka informuje, że Raport Zrównoważonego Rozwoju obejmujący informacje na temat danych pozafinansowych, w szczególności dotyczących polityki środowiskowej, kwestii kadrowych oraz związanych z bezpieczeństwem w budownictwie, stanowi odrębny dokument przekazywany do publicznej wiadomości w ramach rocznego raportu okresowego za 2020.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdania finansowe UNIBEP S.A. (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2020 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Unibep oraz Grupy Unibep a niniejsze sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Emitenta oraz jego Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Unibep S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd Unibep S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Unibep SA posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Unibep S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone i przyjęte do publikacji przez Zarząd Unibep SA w dniu 19 kwietnia 2021 roku.

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński
Członek 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