



Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy UNIBEP za rok 2014

SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	4
2.1. Wybrane dane finansowe.....	4
2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach	5
2.3. Informacja o zaopatrzeniu.....	6
2.4. Perspektywy rozwoju Grupy.....	7
2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	8
2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	9
2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowy	11
2.8. Działania rozwojowe.....	11
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	12
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	12
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	16
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	17
3.4. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym	17
3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	17
3.6. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	17
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2014 ROKU	19
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi.....	19
4.2. Umowy pozostałe	19
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	24
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	27
5.1. Opis grupy kapitałowej.....	27
5.2. Akcjonariat	28
5.3. Informacje pozostałe.....	29

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2014¹

W ostatnich trzech miesiącach 2014 roku nastąpiło nieznaczne spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był drugim z rzędu kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto była niższa niż trzy miesiące wcześniej.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2014 roku wzrósł o 3,2 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Kwartałne tempo wzrostu gospodarczego osiągnęło poziom najniższy od czwartego kwartału 2013 roku, kiedy to wyniosło ono 3,0 proc.

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w całym 2014 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 3,3 proc. Było to najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od trzech lat. Wyższe tempo wzrostu odnotowano bowiem wcześniej w 2011 roku.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego, zarówno w całym 2014 roku, jak i w ostatnich jego trzech miesiącach, był popyt krajowy.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki w 2014 roku było budownictwo. Roczne tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło 5,0 proc., a produkcji sprzedanej budownictwa 3,6 proc.

W 2014 roku dynamika importu była wyższa niż dynamika eksportu. Obrotom handlowym kraju towarzyszyła stabilizacja średniorocznego kursu złotego względem euro oraz dolara amerykańskiego.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec roku wyniosła 11,5 proc. Oznacza to jej spadek o 1,9 proc. w porównaniu z sytuacją z końca 2013 roku.

Średnioroczny wskaźnik inflacji wyniósł w 2014 roku 0,0 proc. Był to najniższy średnioroczny wskaźnik poziomu wzrostu cen od początku funkcjonowania w Polsce gospodarki rynkowej.

Prognoza na rok 2015²

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną oceny gospodarki w roku 2015 są raczej pozytywne i zauważa się, że okres spowolnienia przechodzi do przeszłości. Rok 2015 będzie drugim z rzędu, gdy polski PKB będzie rósł w tempie powyżej 3 procent.

W ocenie IBnGR sytuacja na rynku pracy będzie się systematycznie poprawiać. Stopa bezrobocia powinna systematycznie się obniżyć. Prognozuje się, że na koniec 2015 roku bezrobocie w Polsce wynosić będzie 10,5 proc., natomiast rok później spadnie do poziomu 9,8 proc.

Według prognozy Instytutu, poprawi się koniunktura w sektorze budowlanym, w którym wartość dodana wzrośnie o 6,7 proc. po wzroście w roku 2014 o 5,0 proc. Koniunktura powinna poprawiać się także w roku 2016- wzrost w budownictwie przyspieszy i wyniesie 7,5 proc. w dużej mierze za sprawą realizowanych na coraz większą skalę inwestycji w drogownictwie i kolejnictwie.

W ocenie Instytutu, w latach 2015-2016 spodziewać się należy nieznacznej aprecjacji złotego wobec euro i dolara. W 2015 roku średnioroczne kursy euro i dolara wynosić mogą odpowiednio 4,1 oraz 3,4 złotego.

Ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej budżetu państwa skutkujące potencjalnym ograniczeniem w finansowaniu inwestorów publicznych, zmiany na rynku cen materiałów budowlanych, stagnacja w strefie euro, trudne do przewidzenia zmiany cen surowców naturalnych wpływające na kursy par walutowych, a także napięta sytuacja polityczna na Wschodzie - te i inne czynniki powodować mogą, że prognozy rozwoju rynku i spółki podlegać mogą weryfikacji.

¹ Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 85 (luty 2015r.).

² IBnGR, portal Money.pl

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Przychody netto ze sprzedaży	1 079 703	920 548	257 729	218 605
EBITDA	32 068	34 015	7 655	8 078
EBIT	25 138	28 096	6 000	6 672
Zysk netto	20 925	16 211	4 995	3 850

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa trwałe	172 281	144 911	40 420	34 942
Aktywa obrotowe	494 353	409 183	115 983	98 665
Aktywa/Pasywa	666 644	554 094	156 405	133 607
Kapitał własny	203 046	185 820	47 638	44 806
Kapitał obcy	463 598	368 274	108 767	88 801

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Przepływy z działalności operacyjnej	57 136	45 832	13 639	10 884
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 8 956	80 678	- 2 138	19 159
Przepływy z działalności finansowej	- 12 753	- 72 250	- 3 044	- 17 158
Środki pieniężne na początek okresu	90 879	36 619	21 913	8 957
Środki pieniężne na koniec okresu	126 306	90 879	30 456	21 913

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2014	31.12.2013
Rentowność EBIT	2,33%	3,05%
Rentowność netto (ROS)	1,94%	1,76%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	10,76%	9,06%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,69%	2,87%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,70	0,66
Wskaźnik płynności bieżącej	1,32	1,39
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,34	0,31

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Wyniki finansowe roku 2014 na tle roku poprzedniego wskazują na ich zmiany i w większości poprawę podstawowych parametrów ekonomicznych. W relacji do roku poprzedniego widoczny jest znaczący (o ok. 17%) wzrost przychodów ze sprzedaży. **Sprzedaż w roku 2014 przekroczyła 1 mld zł.** Wynik netto także poprawił się w stosunku do roku poprzedniego (o ok. 29%), niemniej na poziomie operacyjnym Grupa zanotowała nieznaczny spadek. Wskaźnik zadłużenia ogólnego na poziomie bezpiecznym, nieznacznie wyższym niż przed rokiem. Koszty zarządu w ujęciu procentowym w stosunku do uzyskanych przychodów spadły do poziomu 2,69%.

Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej. Uległy one poprawie w stosunku do roku 2013. Na bezpiecznym poziomie wskaźniki płynności, szczególnie gotówkowej. Kondycja Grupy w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest dobra i stabilna.

Pozytywnie na tle roku ubiegłego wygląda saldo z działalności finansowej. W ramach przychodów finansowych z tytułu zamknięcia forwardów wykazana została kwota 1.725,2 tys. zł.

Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał spadek marży. W głównej mierze jest to efekt zakończenia kilku kontraktów, przede wszystkim wysokomarżowego kontraktu w Mińsku na Białorusi. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją do ich poprawy. Na kontraktach zagranicznych, po zakończeniu kontraktu na Białorusi, realizowane marże powróciły do wcześniej osiągniętych poziomów charakterystycznych dla tych rynków.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2014 wyniki to przede wszystkim:

- dobry portfel realizowanych kontraktów,
- dyscyplina budżetowa w realizacji kontraktów na rynku krajowym, drogowym i norweskim,
- rozwój programu efektywnościowego w ramach kosztów zarządzania Grupą,
- zmiany organizacyjne w następstwie podjętych wcześniej zmian kadrowych w ramach segmentu drogowego,
- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych kontraktów we wszystkich segmentach działalności,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- poprawa organizacyjna i jakościowa w realizacji kontraktów na rynku norweskim,
- terminowa realizacja własnych projektów deweloperskich,
- zmiany w harmonogramach na kontraktach realizowanych na rynku rosyjskim,
- realizacja kolejnych kontraktów na stosunkowo młodym rynku niemieckim.

Istotne dla uzyskanych wyników były także czynniki zewnętrzne. Wśród nich jak zawsze kluczowa jest utrzymująca się silna konkurencja cenowa na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe). Zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych oraz niestabilność kursów walut ogranicza nieco stabilność realizowanych marż. Nie bez znaczenia jest sytuacja polityczna, jaka panuje w Rosji. Obecny stan wpływa na aktywność realizacyjną i akwizycyjną Spółki na tym terenie.

Silna pozycja konkurencyjna Grupy pozwoliła na podpisanie kolejnych kontraktów, w tym o istotnej wartości (szerzej o tym w punkcie 4.2). Efekt tego to posiadanie wysokiego portfela zleceń i perspektywa dobrych wyników w roku 2015 w każdym z prowadzonych biznesów.

2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Grupa UNIBEP strategię rozwoju realizuje aktywnością w takich obszarach działalności jak:

- generalne wykonawstwo w kraju - głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego oraz użyteczności publicznej,
- generalne wykonawstwo na rynkach eksportowych – głównie w zakresie budownictwa hotelowego (Rosja, Białoruś) oraz domów opieki społecznej (Niemcy)
- działalność lekkie konstrukcje - głównie w produkcji domów modułowych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim i ich montażu na rynku norweskim,
- budownictwo drogowe - w obszarze dróg powiatowych i wojewódzkich oraz lokalnych (region północno-wschodni kraju)
- segment działalności deweloperskiej - realizujący głównie oferty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych (segment budownictwa wielorodzinnego).

Przychody z działalności GRUPA realizuje na rynkach krajowym i eksportowych. W kraju jest to głównie rynek warszawski oraz rozwijany ostatnio rynek poznański. Rynki eksportowe to norweski, rosyjski, białoruski oraz niemiecki. W sferze zainteresowań jest rozwijanie rynków skandynawskiego (Szwecja) oraz dawnych krajów WNP.

Grupa UNIBEP prowadzi swoją działalność poprzez oddziały spółki UNIBEP S.A. oraz spółki zależne:

- UNIHOUSE – oddział produkcyjny,
- Oddział Drogowy - budownictwo drogowe,
- UNIDEVELOPMENT i spółki zależne - działalność deweloperska.

Szersza informacja n/t struktury Grupy UNIBEP w pkt. 5.1.

Uzależnienie Grupy od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, w omawianym okresie nie wystąpiło uzależnienie od żadnego odbiorcy usług. Wśród odbiorców usług w 2014 roku nie wystąpił taki, dla którego wystąpiłaby sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów Grupy.

2.2.1 Segmenty operacyjne

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2014 w tys. PLN						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	792 136	125 215	87 574	123 735	-48 958	1 079 703
sprzedaż zew netrzna	743 523	124 871	87 574	123 735		1 079 703
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 614	344	0	0	-48 958	0
Koszt sprzedaży	753 129	119 976	78 354	113 647	-52 115	1 012 990
Zysk brutto ze sprzedaży	39 008	5 240	9 220	10 088	3 157	66 713
% zysku brutto ze sprzedaży	4,92%	4,18%	10,53%	8,15%	-6,45%	6,18%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013 w tys. PLN						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	667 896	93 134	84 458	115 408	-40 347	920 548
sprzedaż zew netrzna	627 755	93 134	84 251	115 408		920 548
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 141	0	206	0	-40 347	0
Koszt sprzedaży	620 372	91 565	75 169	113 846	-38 713	862 238
Zysk brutto ze sprzedaży	47 524	1 569	9 289	1 561	-1 634	58 309
% zysku brutto ze sprzedaży	7,12%	1,68%	11,00%	1,35%	4,05%	6,33%

2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych w tys. PLN		Aktywa trwałe* w tys. PLN	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
KRAJ	760 206	664 912	41 001	41 724
EKSPORT, w tym:	319 497	255 636	32 434	32 714
Norwegia	123 323	113 180	31 173	32 151
WNP (Rosja, Białoruś)	173 964	141 931	900	564
Niemcy	22 152	0	360	0
Razem	1 079 703	920 548	73 435	74 439

* aktywa trwałe – tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

2.3. 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. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. beton, stal, drewno) – w ramach Grupy lub poszczególnych Oddziałów. Wyspecjalizowane komórki organizacyjne zajmują się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Grupy od żadnego dostawcy materiałów i usług.

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w części opracowania dotyczącej ryzyk.

2.4. Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Grupy UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez umacnianie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach.

Skuteczna realizacja dotychczasowych strategii przyczyniła się do ugruntowania pozycji firmy UNIBEP na rynku centralnej Polski. Mocną pozycję potwierdza wielkość i jakość aktualnego portfela zleceń oraz lista projektów, jakie są na etapie uzgodnień lub negocjacji z Inwestorami. W ramach Spółki rozwijany i traktowany jako perspektywiczny jest rynek poznański, choć na obecną chwilę realizowane są projekty dla spółek w ramach własnej grupy kapitałowej. W sferze zainteresowań są także inne obszary kraju. Spółka zainteresowana jest również większą obecnością w segmencie sektora zamówień publicznych przy realizacji obiektów kubaturowych. Aktywność w pozyskiwaniu do realizacji nowych projektów warunkowana jest realną szansą na generowanie dodatnich marż.

W roku 2014 w ramach generalnego wykonawstwa kontynuowano działalność na rynku niemieckim. Kilka nowych projektów zostało zawartych i są realizowane. W założeniach firmy jest pozyskanie kolejnych bezpiecznych i rentownych kontraktów.

Rynki eksportowe są perspektywiczne, co jest istotne w kontekście długoterminowego spojrzenia na rynek budowlany w Polsce. Eksport jest i będzie jednym z kluczowych segmentów naszej działalności w zakresie planów na przyszłość. Rozwój rynków eksportowych, także nowych, jest elementem strategii umiędzynarodowienia firmy, a jednocześnie elementem przygotowania Grupy UNIBEP na lata dekonjunkury.

Oddział produkcyjny po podjęciu i przeprowadzeniu działań poprawiających organizację, wydajność i jakość na realizowanych kontraktach stał się rentownym biznesem. Zakłada się dalsze działania mające na celu podniesienie zdolności produkcyjnych. W sferze zainteresowań oddziału jest budowa struktur i rozpoczęcie działalności na nowym dla spółki rynku szwedzkim. W ostatnim okresie rozpoczęty został na rynku norweskim i z partnerem z tego rynku wspólny projekt developerski.

Zmiany kadrowe i organizacyjne zainicjowane jeszcze w roku 2013 zapewniły, że segment drogowy także stał się rentownym. Oddział na obecną chwilę stał się jednym z kluczowych graczy na rynku zamówień drogowych Polski północno-wschodniej. Oddział planuje nakłady inwestycyjne ukierunkowane na rozwój działalności (obiekty mostowe) i jej poszerzenie. W obszarze zainteresowań znajduje się pozyskanie projektów o charakterze krajowym m.in. dróg szybkiego ruchu. W segmencie tym planowane jest skorzystanie z szansy wynikającej z planowanego finansowania unijnego przy realizacji kolejnych tematów.

W sferze rozważań i badań rynku znajduje się temat potencjalnych inwestycji kapitałowych związanych z powiększeniem potencjału Grupy na drodze zakupu innych podmiotów. Ewentualne rozszerzenie działalności o budownictwo np. mostowe lub konstrukcyjne jest jednym z wariantów dalszej dywersyfikacji produktowej prowadzonej działalności.

Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. zakłada sukcesywny i konsekwentny rozwój tej spółki, dzięki posiadanym i wypracowanym funduszom własnym uzupełnionym emisją obligacji. W perspektywie kilkuletniej planowane jest również wejście UNIDEVELOPMENT S.A. na giełdę. UNIDEVELOPMENT w ramach własnej grupy poprzez spółki celowe rozwija działalność na rynkach warszawskim i poznańskim. Rozbudowa banku ziemi gwarantuje możliwość przygotowania i uruchamiania kolejnych projektów deweloperskich i realizację wzrostowych planów sprzedaży w latach następnych.

W ramach Grupy podjęte zostały także działania w kierunku aktywizacji w obszarze partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Rozwój działalności w tym kierunku, współpraca z podmiotami publicznymi poprzez wspólnotę działań pozwoli w dłuższej perspektywie realizować cele biznesowe i osiągać zyski z tego tytułu. Rozwój rynku usług budowlanych w tym kierunku wydaje się naturalnym.

Z dobrymi efektami pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyka prowadzone są działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Podjęcie działań ukierunkowanych na obniżanie kosztów zarządzania kontynuowana będzie w kolejnych okresach. Na równi z efektywnością traktowana jest płynność finansowa, która utrzymuje się na dobrym, bezpiecznym poziomie. Każdorazowo priorytetem w każdym z naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe.

Pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym organizacja dobrze jest przygotowana do roku 2015. Kolejne działania i decyzje pozwalają na zapewnienie rozwoju w latach następnych.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe GRUPY**Czynniki zewnętrzne (negatywne i pozytywne):**

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynku rosyjskim mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- zmienność kursów walutowych – trend umacniania się polskiej waluty,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego i szwedzkiego,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na rozwój,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku popytu na rynku mieszkaniowym w Norwegii.

Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- utrzymanie trwałej rentowności w oddziałach drogowym i produkcyjnym spółki,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

Dotychczasowe działania Spółki dostrzeżone także w ostatnim okresie przez zewnętrznych ekspertów i partnerów (np. nagroda „Ten, który zmienia polski przemysł”, „Drugi Diament do Złotej Statuetki Lidera Polskiego Biznesu”) wskazywać mogą, że kierunki rozwoju i decyzje prorozwojowe wewnątrz całej Grupy mają realne szanse na powodzenie i tym samym wpłynąć mogą na wzrost wartości UNIBEP.

2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na rozwój Grupy i wzrost wartości.

Inwestycje w segmencie produkcyjnym związane będą z odnowieniem i zwiększeniem wydajności zakładów w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim. Oddział produkcyjny wypracował już pozycję solidnego partnera dla norweskich deweloperów. Oddział zamierza pozyskać nowe zlecenia z nowych rynków (np. Szwecja).

W segmencie drogowym planowane inwestycje mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału związanego z poszerzeniem działalności geograficznej. Oddział zamierza występować do inwestorów z własną ofertą w innych rejonach północno-wschodniej części kraju. Zdobyte dotychczas doświadczenie i referencje pozwalają konkurować przy inwestycjach o znaczeniu krajowym.

W ramach struktury deweloperskiej planowane są zakupy działek lub udziałów w projektach deweloperskich.

Kontynuowane są działania związane z informatyzacją i aktualizacją oprogramowania do zarządzania przedsiębiorstwem klasy ERP. Uruchomienie systemu Microsoft Dynamics AX w wersji 2012 z nowymi modułami, w tym do zarządzania produkcją, oraz moduł kadrowy ze szczególnym uwzględnieniem rynków zagranicznych, dostosuje nasze zasoby informatyczne do zmian, jakie niesie ze sobą rozwój firmy.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych oraz leasingu.

Dodatkowo prowadzone będą starania uzyskania dofinansowania z funduszy unijnych – w postaci dotacji na badania i rozwój (produktów i kadry).

2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W ocenie Zarządu w roku 2014 generalnie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIBEP.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynku norweskim i rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski). W roku 2014 kontynuowana była rozpoczęta w IVQ 2013 roku działalność na rynku niemieckim. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych m.in. politycznych.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Grupy opisano poniżej:

- Ryzyko związane z utrzymującym się spowolnieniem gospodarczym oraz zagrożeniami dla gospodarek wielu krajów, w tym europejskich – w związku z obniżeniem koniunktury gospodarczej w Europie i na świecie istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Grupy, m.in. na ograniczenie dostępu do kapitałów, niższą skłonność potencjalnych klientów do rozpoczynania inwestycji, agresywną konkurencję. Grupa ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń może mieć negatywny wpływ na wyniki Grupy i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko 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 wiążą się również ryzyka podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju. W ostatnim okresie podjęta została i jest kontynuowana działalność na rynku niemieckim. W obszarze zainteresowań jest też m.in. rynek szwedzki oraz kraje byłego WNP.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych w ramach biznesów Spółki – 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 naszych 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.

- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych biznesów, 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 (projekty biurowe), nowy rynek deweloperski w Poznaniu 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, pokrywających się z opisanymi wcześniej w dwóch punktach powyżej. Grupa stara się minimalizować ww. 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 związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich - 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 pełną realizację). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie. Ryzyko dotyczy także działalności na rynkach zagranicznych.

- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2014 Grupa podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich, jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składania 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 realizowany jest jeden projekt w formule zamówień publicznych).

- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym

Grupa zakładając podjęcie działań w ramach PPP liczy, że osiągać będzie w tej dziedzinie wymierne korzyści ekonomiczne. Nie można jednak wykluczyć, że scenariusz działań będzie na tyle niekorzystny, że poniesione zostaną nakłady, a spółka nie będzie prowadziła starań, aby być aktywnym uczestnikiem tego procesu. Z drugiej strony działania związane z rozwojem działalności w ramach PPP niosą zagrożenia podobnie 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 Spółki oparta na kilku filarach pozwala ograniczać przejściowe ryzyka i niższą efektywność w poszczególnych obszarach.

- Ryzyko 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 kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa jest stabilna, płynność jest dodatkowo zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Nie występuje więc konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

- Ryzyko spowolnienia rozwoju działalności na rynkach Europy Wschodniej

Spółka UNIBEP realizowała w roku 2014 kontrakty budowlane na rynkach rosyjskim i białoruskim. Obecnie natomiast nie prowadzi działalności na rynku ukraińskim. Aktualnie napięta sytuacja polityczna związana z Ukrainą nie ma bezpośredniego wpływu na realizację naszych planów sprzedażowych i uzyskanie spodziewanego wyniku. Budowy w trakcie realizacji na rynkach wschodnich są rozliczane w Euro oraz przebiegają według planów. Niektóre z kontraktów mają zapewnione finansowanie z polskich instytucji bankowych i finansowych. Nie można jednak wykluczyć w dłuższej perspektywie, że w zależności od rozwoju sytuacji politycznej aktywność akwizycyjna UNIBEPU i rozwój rynku podlegać będzie ograniczaniu. Spowolnienie gospodarcze w Rosji i wrogość wobec kapitału z Polski i Unii Europejskiej pozwala przypuszczać, iż w najbliższych latach (2-3 lata) będzie bardzo trudno pozyskać kontrakt na tym rynku.

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

Wśród ryzyk finansowych, na które narażona jest Grupa można wymienić: walutowe, stóp procentowych, cenowe, kredytowe, utraty płynności.

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały przedstawione w Sprawozdaniu Finansowym Grupy w p. 4 „Zarządzanie ryzykiem finansowym”.

2.8. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Grupy UNIBEP w 2014 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- kontynuacja działań związanych z programem rozwoju i aktywizacji kadry – poprzez tzw. Akademię Wiedzy UNIBEP,
- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych – rozwijanych przez specjalnie powołany zespół – mających na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Grupy,
- przygotowanie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i w efekcie wstąpienia do programu Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
- przygotowanie koncepcji rozwoju systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz wdrożenie modułu kadrowego obsługującego rynki zagraniczne.
- rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP – w szczególności powołanie tzw. Rad Jakości na wzór rozwiązań sprawdzonych w ramach budownictwa kubaturowego krajowego.
- realizacja strategii umiędzynarodowienia Grupy UNIBEP
- realizacja strategii rozwoju eksportu, uwzględniającej rozwój rynku niemieckiego i rozpoczęcie działań na rynku szwedzkim, jak również reorganizacja obecnych rynków zagranicznych,
- doskonalenie bazy produkcyjnej związanej z Fabryką Domów oraz segmentem drogowym,
- centralizacja procesów decyzyjnych z obszarów finansowych i handlowych rynków eksportowych – mających na celu poprawę bezpieczeństwa finansowego i kontrolę jakości ofert składanych dotychczasowym i potencjalnym inwestorom,
- powołanie zespołu do pozyskiwania dofinansowania w obszarze B+R.

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	31-12-2014	31-12-2013	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	64 787	65 497	-710	-1,1%
Wartości niematerialne	6 685	6 521	164	2,5%
Środki trwałe w budowie	196	504	-308	-61,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	2 651	0,1	2 651	
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe	0,1	0	0,1	
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 899	2 290	-392	-17,1%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	2 076	1 703	372	
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 159	17 620	7 540	42,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 038	16 805	15 233	90,6%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 767	1 917	-149	-7,8%
Nieruchomość inwestycyjna	22 064	22 064	0	
Pożyczki udzielone	11 544	8 563	2 981	34,8%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 415	1 426	-11	-0,8%
Aktywa trwałe razem	172 281	144 911	27 370	18,9%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	107 300	109 833	-2 532	-2,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	162 288	153 048	9 241	6,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	19 051	21 893	-2 843	-13,0%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	61 328	22 460	38 868	173,1%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	165	47	118	249,3%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 001	2 121	-120	-5,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	126 068	90 513	35 555	39,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 400	5 004	2 395	47,9%
Pożyczki udzielone	8 753	4 265	4 487	105,2%
Aktywa obrotowe razem	494 353	409 183	85 170	20,8%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	10	0	10	
AKTYWA RAZEM	666 644	554 094	112 550	20,3%

	31-12-2014	31-12-2013	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 442	65	1,9%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-2	1	-2	-417,1%
Pozostałe kapitały	189 902	157 858	32 044	20,3%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	59 214	1 691	2,9%
Zyski (straty) zatrzymane	6 390	19 350	-12 960	-67,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	199 797	180 651	19 147	10,6%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolii	3 248	5 170	-1 922	-37,2%
Kapitał własny ogółem	203 046	185 820	17 225	9,3%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	37 957	34 321	3 635	10,6%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	959	740	219	29,6%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	19 868	10 508	9 359	89,1%
Kaucje z tytułu umów o budowę	29 712	28 516	1 196	4,2%
Przychody przyszłych okresów	728	554	173	31,3%
Zobowiązania długoterminowe razem	89 222	74 639	14 583	19,5%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	212 229	163 693	48 537	29,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	30 474	25 439	5 035	19,8%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 747	14 751	996	6,8%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	27 840	33 107	-5 267	-15,9%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 650	4 277	5 373	125,6%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	71 046	48 720	22 326	45,8%
Przychody przyszłych okresów	7 389	3 648	3 742	102,6%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	374 376	293 635	80 741	27,5%
PASYWA RAZEM	666 644	554 094	112 550	20,3%

Na dzień 31 grudnia 2014 roku skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 112.550 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2013 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów obrotowych o 20,8% (85.170 tys. zł) oraz aktywów trwałych o 18,9% (27.370 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2014 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 15.233 tys. zł,
- wzrost kaucji z tytułu umów o budowę o 7.540 tys. zł.

Aktywa obrotowe:

W aktywach obrotowych wzrost był głównie wynikiem:

- wzrostu kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 38.868 tys. zł,
- wzrostu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 35.555 tys. zł,
- wzrostu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 9.241 tys. zł,

Pasywa:

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu pozostałych kapitałów o 32.044 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 14.853 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły wzrostu rezerw z tytułu podatku odroczonego o kwotę 9.359 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 80.741 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - o wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o kwotę 48.537 tys. zł.
 - o wzrostu rezerw na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne o kwotę 22.326 tys. zł.

2014 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje generalnie utrzymanie na dobrym poziomie większości wskaźników finansowych. Mimo iż zyskowność EBIT spadła o 0,72 pkt% kształtując się na poziomie 2,33%, to zyskowność netto wzrosła o 0,18 pkt% osiągając poziom 1,94%. Poprawa zyskowności wynika głównie z faktu dbałości o marże przy realizacji na kontraktach budowlanych i relatywnie niskich kosztów zarządzania.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (10,76%). Jego wartość wzrosła w stosunku do roku ubiegłego (9,06%).

Bardzo pozytywnie, wyglądają przepływy pieniężne. Grupa z działalności operacyjnej wygenerowała ponad 57 mln zł gotówki, więcej niż za rok 2013. Bezpieczną sytuację w zakresie płynności potwierdzają wskaźniki płynności bieżącej i gotówkowej. Dług oprocentowany jest w zasadniczej części związany z kredytami deweloperskimi spółek celowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	31-12-2014	31-12-2013	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 061 923	890 356	171 567	19,3%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	17 780	30 191	-12 411	-41,1%
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 079 703	920 548	159 156	17,3%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	995 105	832 036	163 069	19,6%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	17 885	30 203	-12 317	-40,8%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	66 713	58 309	8 404	14,4%
Koszty sprzedaży	5 821	4 460	1 360	30,5%
Koszty zarządu	29 087	26 445	2 642	10,0%
Pozostałe przychody operacyjne	5 569	9 968	-4 399	-44,1%
Pozostałe koszty operacyjne	12 236	9 276	2 960	31,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 138	28 096	-2 958	-10,5%
Przychody finansowe	10 250	5 262	4 988	94,8%
Koszty finansowe	7 431	10 251	-2 820	-27,5%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-396	-10	-387	4066,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 560	23 097	4 462	19,3%
Podatek dochodowy	6 635	6 886	-251	-3,6%
Zysk (strata) netto	20 925	16 211	4 713	29,1%

W 2014 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2013 wzrosły o 159.156 tys. zł, czyli o ok. 17% (dzięki wzrostowi sprzedaży we wszystkich prowadzonych biznesach).

Istotnie, poza zyskiem operacyjnym, poprawiły się wartości zysków na wszystkich poziomach.

Zysk brutto ze sprzedaży w 2014 roku wyniósł 66.713 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 58.309 tys. zł (wzrost o ok. 14%). Zysk EBIT spadł o 2.958 tys. zł (o ok. 10%). Zysk brutto poprawił się o ponad 19%. Wynik finansowy netto na koniec 2014 wzrósł o ponad 29% w stosunku do roku poprzedniego. Bardzo pozytywnie na tle wyników całej Grupy prezentują się oddziały drogowy i produkcyjny, których zyskowność na poziomie zysku brutto jest dużo wyższa niż przed rokiem.

W roku 2014 wzrosły koszty sprzedaży (o 1.360 tys. zł), co wiąże się z realizacją nowych projektów deweloperskich, dla których przychody i wyniki wykazane będą w kolejnych okresach. O ok. 10% wzrosły koszty zarządu, ale mimo tego wskaźnik obrazujący relację kosztów zarządu w stosunku do sprzedaży spadł w ciągu roku do poziomu 2,69% i nadal jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Pozytywnie na tle roku ubiegłego wygląda saldo z działalności finansowej. W ramach przychodów finansowych z tytułu zamknięcia forwardów wykazana została kwota 1.725,2 tys. zł.

Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał spadek marży. W głównej mierze jest to efekt zakończenia kilku kontraktów, przede wszystkim wysokomarżowego kontraktu w Mińsku na Białorusi. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją do ich poprawy. Na kontraktach zagranicznych, po zakończeniu kontraktu na Białorusi, realizowane marże powróciły do wcześniej osiągniętych poziomów charakterystycznych dla tych rynków.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	31-12-2014	31-12-2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	27 560	23 097
II. Korekty razem	29 576	22 734
1. Amortyzacja	6 930	5 919
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-138	706
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 327	2 682
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 560	-104 803
5. Zmiana stanu rezerw	22 347	1 715
6. Zmiana stanu zapasów	3 801	-88
7. Zmiana stanu należności	-52 776	93 838
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	55 764	18 607
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 463	-201
10. Inne korekty	349	603
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-6 931	3 755
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	57 136	45 832
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 371	-11 734
Wpływ z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	474	206
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-10	-2 003
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 453	2 152
Pożyczki spłacone/udzielone	-6 519	1 039
Nabycie aktywów finansowych (w tym weksle, obligacje)	-2 624	
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych		89 967
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	1 640	1 052
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 956	80 678
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływ z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, w eksli	49 894	40 367
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, w eksli	-51 427	-104 572
Wpływ netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych		2 832
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 922	-2 351
Zapłacone odsetki	-5 089	-4 425
Wyplacone dywidendy	-4 208	-4 103
Pozostałe		1
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 753	-72 250
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	35 427	54 260
w tym:		
- różnice kursowe	-238	-366
Środki pieniężne na początek okresu	90 879	36 619
Środki pieniężne na koniec okresu	126 306	90 879
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	3 889	11 500

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

Przypadający na udziałowców jednostki dom

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców niesprawnujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2014r.	3 442	1	1 171	1 541	-	95 932	59 214	5 709	13 641	180 651	5 170	185 820
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 641	-13 641	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	514	31 080	-	-31 594	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	-4 208	-	-4 208	-	-4 208
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65	-	-1 171	-	-	1 171	1 691	-	-	1 756	-	1 756
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4	-	-4
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	3 056	-	3 056	-3 056	-
- dochody całkowite	-	-2	-	-1 241	-	-	-	-	19 790	18 547	1 134	19 681
31 GRUDNIA 2014r.	3 507	-2	-	300	514	128 183	60 905	-13 400	19 790	199 797	3 248	203 046

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2013r.	3 402	1	1 360	-138	94 287	59 426	-5 934	16 779	169 184	2 683	171 867
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	16 779	-16 779	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	362	-1 248	886	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-4 103	-	-4 103	-	-4 103
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną	-	-	-	-	-	-	-1 919	-	-1 919	-84	-2 003
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	1 094	-	-	-	-	-	1 094	-	1 094
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	40	-	-1 284	-	1 284	1 036	-	-	1 076	-	1 076
- korekta wyniku w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-1	-	-1	-	-1
- dochody całkowite	-	-0,3	-	1 679	-	-	-	13 641	15 319	2 571	17 890
31 GRUDNIA 2013r.	3 442	1	1 171	1 541	95 932	59 214	5 709	13 641	180 651	5 170	185 820

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Struktura kapitałów oraz zobowiązań Grupy UNIBEP w tys. PLN (wybrane pozycje):

PASYWA	2014-12-31	2013-12-31
Kapitał własny	203 046	185 820
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	89 222	74 639
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	37 957	34 321
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	374 376	293 635
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	212 229	163 693
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	27 840	33 107
RAZEM	666 644	554 094

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2012-2014 (w dniach)

L.p.		2014	2013	2012
1	Cykl rotacji zapasów	39,1	48,3	53,5
2	Cykl rotacji należności	74,4	99,0	121,3
3	Cykl rotacji zobowiązań	96,8	113,6	123,7
4	Cykl operacyjny (1+2)	113,5	147,3	174,6
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	16,7	33,7	50,9

Zasady wyliczenia wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = $(\text{średni stan zapasów} / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji należności = $(\text{średni stan należności z tytułu dostaw, usług oraz pozostałych należności, kaucji z tytułu umów o budowę, Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego i kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę} / \text{przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji zobowiązań = $(\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe}) / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$

Celem polityki zarządzania kapitałem w Grupie jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Rok 2014 był kolejnym, w którym cykl konwersji gotówki uległ znacznemu skróceniu. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2014 poziom 10,76% (w 2013 wyniósł 9,06%). Przy zadłużeniu na poziomie 0,70 (wskaźnik zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych.

3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – nota finansowa nr 6.14.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta – nota finansowa nr 6.10.
- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta – nota finansowa nr 6.41.

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

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2014 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.

3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2014.

3.6. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych poza niżej wymienionymi:

- 1) UNIBEP S.A. realizuje rozpoczęty w roku 2013 program emisji obligacji. Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na częściowe finansowanie deweloperskich projektów inwestycyjnych w ramach prowadzonej działalności biznesowej. Obligacje notowane są w alternatywnym systemie obrotu na CATALYST (RB 44/2013)
- 2) W związku z realizacją przez spółkę Programu opcji menadżerskich, w dniu 17 lutego 2014 w KDPW zarejestrowanych zostało 650.470 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt) akcji Spółki UNIBEP S.A. pod kodem PLUNBEP00015 (RB 14/2014). Aktualna uwzględniająca wyżej wskazaną emisję liczba akcji Spółki zarejestrowanych w KDPW i wprowadzonych do obrotu giełdowego wynosi 35.070.634. Przedmiotowa emisja kończy realizację przez spółkę Programu opcji menadżerskich.
- 3) UNIDEVELOPMENT S.A. realizuje program emisji obligacji i w związku z tym:
 - a. W dniu 7 marca 2014r. spółka przeprowadziła w trybie niepublicznym emisję obligacji na okaziciela serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, w liczbie 20 000 sztuk na łączną kwotę 20 mln PLN (RB 20/2014). Zabezpieczeniem wykupu obligacji jest poręczenie UNIBEP S.A. do kwoty 25 mln zł.
 - b. W dniu 17 lipca 2014 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 822/2014 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki UNIDEVELOPMENT S.A. (RB 57/2014)
 - c. W myśl uchwały Nr 1028/2014 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 15 września 2014r., Zarząd Giełdy postanowił określić dzień 18 września 2014r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 20.000 obligacji na okaziciela serii A spółki UNIDEVELOPMENT S.A., o wartości nominalnej 1.000 zł każda (RB 65/2014)

- 4) Nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A.
- a. W dniu 22 października 2014r. odbyło się NWZA Spółki UNIDEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na którym została podjęta Uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji przeznaczonych do objęcia przez UNIBEP S.A. w drodze subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru pozostałych akcjonariuszy.
 - b. W dniu 17 grudnia 2014 r. nastąpiła rejestracja przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A. Kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 3.175.000 zł do kwoty 6.675.000,00 zł w drodze utworzenia 35.000.000 nowych akcji na okaziciela serii "B" o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje w podwyższonym kapitale zostały pokryte wkładem pieniężnym. W ramach podwyższenia kapitału zakładowego UNIBEP S.A. objął 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) akcji na okaziciela serii "B".
 - c. UNIBEP S.A., po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A., posiada 62.000.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.200.000 zł stanowiących 92,88% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A. – stan na dzień 2014.12.31. (RB 75/2014)

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2014 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi

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 powiązanymi Grupy:

1) Udzielenie poręczenia za zobowiązania UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu obligacji serii A.

W dniu 11 lutego 2014 UNIBEP S.A. udzielił poręczenia do kwoty 25 mln zł za zobowiązania spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 20 mln zł. (RB 12/2014)

2) Podpisanie umowy na realizację kompleksu mieszkalnego w Poznaniu w ramach działalności deweloperskiej Grupy UNIBEP

W dniu 25 lutego 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i parkingiem przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest Czarnieckiego Sp. z o.o. spółka należąca do grupy UNIDEVELOPMENT S.A. Termin realizacji inwestycji: zakończenie robót IVQ 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 31.500 tys. zł netto. (RB 17/2014)

3) Podpisanie umowy inwestycyjnej na wspólne przedsięwzięcie w dzielnicy Ursus w Warszawie.

W dniu 10 września 2014 UNIBEP S.A. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. podpisały umowę inwestycyjną obejmującą zastępstwo inwestycyjne przy realizacji inwestycji mieszkaniowo - handlowo - usługowej w Warszawie, w dzielnicy Ursus oraz warunki jej zrealizowania w systemie generalnego wykonawstwa.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji na części Nieruchomości należącej do spółki z Grupy kapitałowej Celtic Property Developments S.A. tj. spółki 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Spółka Komandytowa). Nieruchomość składająca się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie w dzielnicy Ursus. (RB 63/2014)

17 lutego 2015 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wydał zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na utworzeniu przez wnioskodawców wspólnego przedsiębiorcy: Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

W związku z powyższym spełnił się warunek zawieszający z Umowy inwestycyjnej zawartej w dniu 10 września 2014 roku (RB 8/2015).

4) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ul. Kapelanów AK w Warszawie

W dniu 4 listopada 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Osiedle 360 Stopni przy ul. Kapelanów AK w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka należąca do Grupy Unidevelopment.

Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 27.825 tys. zł netto. (RB 70/2014)

4.2. Umowy pozostałe

1) Podpisanie przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w Warszawie.

W dniu 24 stycznia 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) podpisała

przedwstępną Umowę z firmą Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie której Spółka Orbis sprzedaje na rzecz Spółki Szczęśliwicka prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 10.026 m², która wydzielona zostanie z działki gruntu znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółki Orbis. Przedmiotowa działka położona jest w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej, w rejonie ul. Bitwy Warszawskiej 1920r.

Cena zakupu nieruchomości ustalona w umowie przedwstępnej wynosi 22.000 tys. zł, łączna cena zakupu nieruchomości nie powinna przekroczyć 30.000 tys. zł netto. Przedwstępna Umowa sprzedaży przewiduje zwanie przyrzeczonej Umowy sprzedaży w terminie do 30 czerwca 2015r. (RB 8/2014)

2) Podpisanie umowy na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 671.

W dniu 28 stycznia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z rozbudową drogi wojewódzkiej nr 671 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną, oraz kanałem technologicznym na odcinku Tykocin – Jeżewo Stare.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku

Zakończenie realizacji zamówienia: 31.10.2014r. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 15.744 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 10/2014)

3) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego z usługami, należącego do kompleksu Port Praski, zlokalizowanego przy ul. Sierakowskiego i Okrzei 14 w Warszawie.

Zamawiającym jest Port Praski sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie należąca do Grupy Elektrim.

Termin realizacji inwestycji: IQ 2014 – IIIQ 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 29.662 tys. zł netto. (RB 22/2014)

4) Podpisanie znaczącej umowy na realizację kolejnego budynku biurowego klasy A przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku biurowego klasy „A” przy ul. Domaniewskiej 37c w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka PHN SPV 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie należąca do Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Termin zakończenia realizacji inwestycji: II kwartał 2015r. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 106.833 tys. zł netto. (RB 23/2014)

5) Podpisanie umowy na realizację centrum rehabilitacyjnego na Białorusi.

W dniu 02 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum wypoczynkowo – leczniczego w miejscowości Gorodiszcze niedaleko Mińska, Białoruś. Zamawiający to Promeks sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku.

Kontrakt miał wejść w życie po uruchomieniu finansowania przez zamawiającego. Planowane zakończenie prac: II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji 8.170 tys. Euro netto - wg kursu NBP z dnia 2 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN 34.129 tys. zł netto. (RB 24/2014 oraz 24/2014 Skor.)

W dniu 1 września 2014 UNIBEP S.A. otrzymał zawiadomienie od zamawiającego o odstąpieniu od budowy. (RB 61/2014)

6) Podpisanie kontraktów na rynku niemieckim.

W dniu 11 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu seniora w miejscowości Wunstorf w Dolnej Saksonii w Niemczech. Zamawiającym jest Seniorenpark Wunstorf GmbH z siedzibą w Winsen w Niemczech, należąca do LINDHORST GRUPPE. Terminy realizacji inwestycji: II kwartał 2014 – II kwartał 2015. Wartość umowy netto: 4.117 tys. EUR - wg kursu NBP z dnia 11 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 17.202 tys. zł. (RB 26/2014)

W dniu 11 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu seniora w miejscowości Bad Oeynhausen w Niemczech. Zamawiającym jest

Seniorenpark Bad Oeynhausen 2 GmbH wchodząca w skład LINDHORST GRUPPE. Terminy realizacji inwestycji: III kwartał 2014 – III kwartał 2015. Wartość umowy netto: 4.300 tys. EUR - wg kursu NBP z dnia 10 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 17.668 tys. zł. (RB 39/2014)

7) Podpisanie znaczącej umowy na realizację kompleksu biurowo – apartamentowego w Rosji.

W dniu 28 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kompleksu biurowo – apartamentowego w mieście Tiumeń w Rosji.

Zamawiającym jest OOO <<MPF <<Złote Klucze>> z siedzibą w Tiumeniu, Rosja.

Termin realizacji inwestycji: IIQ 2014 – IVQ 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 33.898 tys. Euro netto - wg kursu NBP z dnia 28 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 142.752 tys. zł netto. (RB 27/2014)

8) Rozwiązanie umowy na budowę centrum sanatoryjno – konferencyjnego w Rosji.

W dniu 30 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z Zamawiającym o rozwiązaniu umowy dotyczącej realizacji obiektu o nazwie „Kompleks Akwatoria Avantel” położonego w obwodzie moskiewskim w Rosji.

Zamawiający to Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „LIDO” z siedzibą w Moskwie, utworzona zgodnie z prawem Federacji Rosyjskiej.

Porozumienie rozwiązujące Umowę zawarte zostało z powodu niezorganizowania finansowania przez Zamawiającego, co uniemożliwiło wykonywanie przez Strony swoich obowiązków wynikających z Umowy. Na mocy porozumienia Strony Umowy nie będą wnosić wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu Umowy. Przedmiotowa Umowa miała charakter umowy znaczącej. Wartość szacunkowa umowy: 25.145 tys. EUR brutto. (RB 28/2014)

9) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej osiedla w Trondheim w Norwegii.

W dniu 29 kwietnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Stokkan Aktiv w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Stokkan Nedre AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Rozpoczęcie prac projektowych: IIQ 2014. Prace budowlane: IIIQ 2014 – IQ 2015. Wartość umowy netto: 62.747 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 29 kwietnia 2014 wartość umowy w PLN wynosi 31.800 tys. zł netto. (RB 29/2014)

10) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu zespołu budynków przy ul. J.N. Jeziorańskiego w Warszawie.

W dniu 28 maja 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą „Apartamenty Saska nad Jeziorem etap II” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji inwestycji: II kwartał 2014 – IV kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 60.775 tys. zł netto. (RB 33/2014)

11) Podpisanie umowy na budowę infrastruktury drogowego przejścia granicznego w Połowcach.

W dniu 2 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową infrastruktury drogowego przejścia granicznego w Połowcach – etap II oraz budowę ogrodzenia zewnętrznego i wygrodzeń wewnętrznych.

Zamawiającym jest Wojewoda Podlaski. Zakończenie realizacji zamówienia: IV kwartał 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 14 382 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 35/2014)

12) Podpisanie umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

W dniu 10 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Zakończenie realizacji zamówienia: III kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 26.970 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 38/2014)

13) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu osiedla Artystyczny Żoliborz w Warszawie.

W dniu 17 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu, z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Powązkowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: Przekazanie terenu budowy nastąpiło w dniu 18.06.2014. Zakończenie robót budowlanych planowane jest na IV kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 53.500 tys. zł netto. (RB 46/2014)

14) Podpisanie umów na budowę osiedli modułowych w Norwegii.

W dniu 24 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Aasetunet w gminie Sandnes w Norwegii oraz umowy na budowę w dwóch etapach projektu pod nazwą Strandkanten w gminie Tromso w Norwegii.

Wartość pierwszej umowy netto: 8.671 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 4.335 tys. zł netto. Wartość drugiej umowy netto: 56.089 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 28.039 tys. zł netto. Wartość trzeciej umowy netto: 63.010 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 31.499 tys. zł netto.

Zamawiającym w przypadku pierwszej umowy jest Aase Gaard Bolig I AS z siedzibą w Stavanger, w przypadku drugiej oraz trzeciej umowy zamawiającym jest Strandkanten Pluss II KS. Obydwie spółki należą do grupy Selvaag Bolig z siedzibą w Oslo. (RB 47/2014)

15) Podpisanie umowy na prace wykończeniowe biurowca w Sankt Petersburgu, Rosja.

W dniu 24 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację robót fasadowych oraz wykończeniowych (shell&core) na budynku biurowym „Zeppelin” należącym do kompleksu biurowo – usługowo - hotelowego Airport City Sankt Petersburg przy lotnisku Pułkowo w Sankt Petersburgu, Rosja.

Zamawiającym jest ZAO „AVIELEN A.G.” z siedzibą w Sankt Petersburgu, Rosja. Zakończenie prac Shell&Core objętych umową: IIQ 2015. Wynagrodzenie netto wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 21.279 tys. EURO - wg kursu NBP z dnia 24 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 88.494 tys. zł netto. (RB 48/2014)

16) Podpisanie umowy na budowę akademika w technologii modułowej w Norwegii.

W dniu 26 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Persaunet Utvikling AS Studentboliger w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest spółka należąca do grupy Heimdal Gruppen, Persaunet Utvikling AS z siedzibą w Tiller w Norwegii.

Rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2014. Prace budowlane: IQ 2015 – IIIQ 2015. Wartość umowy netto: 66.600 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 26 czerwca 2014 wartość umowy w PLN wynosi 33.026 tys. zł netto. (RB 49/2014)

17) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cybernetyki w Warszawie.

W dniu 30 czerwca 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ul. Cybernetyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 34.000 tys. zł netto. (RB 50/2014)

18) Podpisanie umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia na nieruchomościach położonych w Warszawie z przeznaczeniem na realizację osiedli wielolokalowych z usługami.

W dniu 1 lipca 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta Spółka Unidevelopment Spółka Akcyjna podpisała Umowę z firmą Polpain-Putka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka Polpain-Putka”), efektem której będzie budowa osiedla mieszkaniowego

w zabudowie wielorodzinnej realizowanego w trzech etapach, zlokalizowanego na działkach położonych w okolicy ulicy Przeworskiej, dzielnica Praga Południe, w Warszawie.

Szacunkowe wskaźniki inwestycji łącznie dla 3 etapów. ok.33 000m² pum + puu.

Strony ustalają wartość powierzchni gruntu pod realizację wszystkich trzech etapów inwestycji na kwotę 29.128 tys. zł netto. (RB 51/2014)

19) Podpisanie umowy dotyczącej inwestycji mieszkaniowo – usługowej w mieście Kobyłka k. Warszawy.

W dniu 2 lipca 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta Spółka Unidevelopment S.A. w ramach konsorcjum utworzonego z Multibud W Ciurzyński S.A. z siedzibą w Warszawie podpisała Umowę z Gmina – Miasto Kobyłka (Miasto Kobyłka), efektem której będzie wspólne przedsięwzięcie polegające na budowie kompleksu mieszkaniowo – usługowego, zlokalizowanego na nieruchomości w miejscowości Kobyłka w rejonie ulic Fałata i Ręczajskiej. (RB 52/2014)

20) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

W dniu 16 lipca 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex - Waryński spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: IIIQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 22.000 tys. zł netto. (RB 56/2014)

21) Podpisanie umowy na realizację budynków usługowych w Bielsku Podlaskim

W dniu 27 sierpnia 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków handlowo–usługowych przy al. Piłsudskiego w Bielsku Podlaskim. Zamawiającym jest PKB Inwest Budowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach.

Terminy realizacji inwestycji: II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 9.990 tys. zł netto. (RB 60/2014)

22) Zawarcie umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w Warszawie.

W dniu 10 września 2014 wpłynęła do UNIBEP S.A. informacja o podpisaniu w dniu 9 września 2014 przez spółkę należącą do grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT spółki UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ze spółką „ELEINVEST” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Kondratowicza w Warszawie.

Cena zakupu Nieruchomości ustalona w umowie wynosi 14.000 tys. zł netto. Prognozowany termin rozpoczęcia sprzedaży inwestycji: IIIQ 2015. (RB 64/2014)

23) Podpisanie umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juskowy Gród.

W dniu 23 września 2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juskowy Gród. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Zakończenie realizacji zamówienia: III kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy wynosi 8.774 tys. zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 66/2014)

24) Podpisanie umowy na realizację kolejnego budynku mieszkalnego przy ul. Okrzei w Warszawie

W dniu 22.10.2014 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkalnego z usługami należącego do kompleksu Port Praski, zlokalizowanego przy ul. Wybrzeże Szczecińskie i Okrzei w Warszawie.

Zamawiającym jest Port Praski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji : IVQ 2014 – IIQ 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi 31.114 tys. zł netto. (RB 68/2014)

25) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ul. K. Kieślowskiego w Warszawie

W dniu 30 października 2014 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego po nazwą Apartamenty Royal Park przy ul. K. Kieślowskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Qualia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy Wilanów spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: IVQ 2014 – IQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 67.300 tys. zł netto. (RB 69/2014)

26) Podpisanie kolejnej umowy na budowę drogi wojewódzkiej nr 686 na odcinku Michałowo – Juszkowy Gród

W dniu 25 listopada 2014r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej nr 686 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Michałowo – Juszkowy Gród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy ma charakter kosztorysowy i wynosi orientacyjnie 17.950 tys zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. Zakończenie realizacji zamówienia: 31.07.2015r. (RB 73/2014)

27) Zawarcie umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu

W dniu 26 listopada 2014 należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Czarnieckiego sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ("Spółka Czarnieckiego") (dawniej UNICASH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) podpisała umowę warunkową z firmą "Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa" ("Spółka Lobo") z siedzibą w Poznaniu, na podstawie której Spółka Lobo sprzedała na rzecz Spółki Czarnieckiego prawo użytkowania wieczystego działek gruntu numer 13/4, 20/7, 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego, pod warunkiem, że Prezydent m.st. Poznania nie skorzysta z przysługującego m.st. Poznań prawa pierwokupu działek 13/4, 20/7.

Cena nabycia nieruchomości: 14.301 tys. złotych netto. (RB 74/2014)

4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe**1) Nabycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu**

W dniu 9 stycznia 2015 należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ("Spółka Czarnieckiego") - po spełnieniu się warunku nieskorzystania przez Prezydenta m.st. Poznania z przysługującego m.st. Poznań prawa pierwokupu działek 13/4 i 20/7 - podpisała umowę ostateczną z firmą "Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa" ("Spółka Lobo") z siedzibą w Poznaniu, na mocy której Spółka Lobo przeniosła na rzecz Spółki Czarnieckiego prawo użytkowania wieczystego działek gruntu numer 13/4, 20/7 i 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego.

Cena nabycia nieruchomości: 14.301 tys. złotych netto. (RB 1/2015)

2) Nabycie akcji Unidevelopment S.A.

W dniu 27 stycznia 2015r. UNIBEP S.A. nabył od osoby fizycznej 3.170.000 akcji na okaziciela serii A spółki Unidevelopment S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy). W wyniku dokonanej transakcji UNIBEP S.A. posiada 65.170.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.517.000 zł, stanowiących 97,63% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A.

3) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu

W dniu 3 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Czarnieckiego Etap 2 przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu. Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Unidevelopment, tj. Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Termin zakończenia zobowiązań wykonawczych: I Q 2016. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 28.100 tys. zł netto. (RB 4/2015)

4) Powołanie członka Zarządu

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

5) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. J.N. Jeziorańskiego w Warszawie

W dniu 12.02.2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą "Apartamenty Saska nad Jeziorem etap III" przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 56.260 tys. zł netto. (RB 6/2015)

6) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w Tromso w Norwegii.

W dniu 19 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Tomasjordnes Pir 6, w Tromso w Norwegii.

Zamawiającym jest Norsk Boligutvikling AS z siedzibą w Finnsnes w Norwegii. Wartość umowy netto: 44.520 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 19 lutego 2015 wartość umowy w PLN wynosi 21.552 tys. zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych: IQ 2015. Prace budowlane: IIIQ 2015 – IQ 2016. (RB 7/2015)

7) Nabycie nieruchomości gruntowej położonej w Norwegii z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym

W dniu 10 marca 2015r. wpłynęła do UNIBEP S.A. informacja o nabyciu w dniu 9 marca 2015 przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Emitenta, tj. spółkę Seljedalen AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii, w której Emitent posiada 50% udziałów od spółki Gemich AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami 102/513; 102/245; 102/246; 102/119; 102/261, położonej w miejscowości Stjørdal w pobliżu Trondheim w Norwegii (Nieruchomość).

Cena zakupu Nieruchomości wynosi 20.408 tys. NOK i wg. kursu NBP z dnia 9 marca 2015 stanowi równowartość 9.806 tys. zł.

Na Nieruchomości planowana jest realizacja wraz z partnerem norweskim posiadającym pozostałe 50% udziałów w spółce Seljedalen AS inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu i sprzedaży trzech 3-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z garażem podziemnym w technologii modułowej. (RB 9/2015)

8) Podpisanie umowy na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie.

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa osiedla mieszkaniowego pn. "BEMOWO PARK" wraz z usługami i garażami podziemnymi przy ul. przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie (dzielnica Bemowo) – inwestycja 3-etapowa.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej DOR GROUP, spółka BEMOWO PARK sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji 1 Etapu inwestycji: IQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 49.117 tys. zł netto. (RB 10/2015)

9) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w m. Mo i Rana w Norwegii.

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Vikaåsen byggetrinn 2, w miejscowości Mo i Rana w Norwegii.

Zamawiającym jest Vikaåsen Utbyggingsselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość umowy netto: 49.667 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 10 marca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 23.647 tys. zł netto. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015. Prace budowlane: IVQ 2015 - IIQ 2016. (RB 11/2015)

10) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

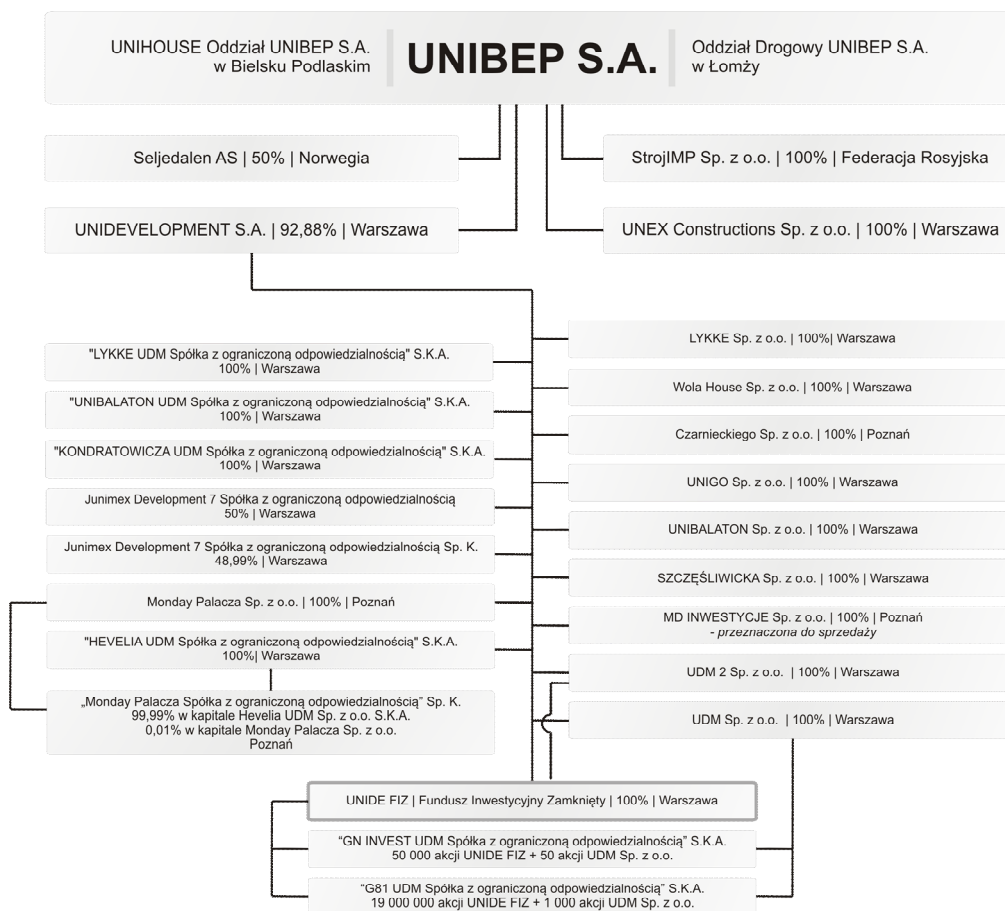
W dniu 13 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego "Dom pod Zegarem" w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji przedmiotu Umowy: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 59.353 tys. zł netto. (RB 12/2015)

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1. Opis grupy kapitałowej



Stan na dzień 2014.12.31

5.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StrojIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o., Sejdedalen AS oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 5.1).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punktach 1.1 i 2.1, a o dokonanych w 2014 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 6.31 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

5.1.2 Powołanie Zarządu IV kadencji

W dniu 11 czerwca 2014, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. w związku z upływem kadencji Zarządu spółki, powołała następujące osoby w skład Zarządu nowej kadencji, rozpoczynającej się z chwilą zakończenia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w 2014r i trwającej trzy lata:

1. Pan Leszek Marek Gołąbiecki - Prezes Zarządu
2. Pan Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
3. Pan Marcin Piotr Drobek – Członek Zarządu (RB 40/2014 oraz 45/2014)

5.1.3 Powołanie członka Zarządu

W dniu 10 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

5.2. Akcjonariat

Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	26,17%	9.179.646	26,17%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,11%	6.000.000	17,11%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.831.000	16,63%	5.831.000	16,63%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
5.	Free float	10.641.068	30,34%	10.641.068	30,34%
	RAZEM	35.070.634	100%	35.070.634	100%

* Stan na dzień 31.12.2014

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	26,17%	9.179.646	26,17%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,11%	6.000.000	17,11%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.795.000	16,52%	5.795.000	16,52%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
5.	Free float	10.677.068	30,44%	10.677.068	30,44%
	RAZEM	35.070.634	100%	35.070.634	100%

5.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2014r.

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 30/2014 z dnia 16 maja 2014r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2013 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 12 czerwca 2014r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2013r., określając dzień dywidendy (D) na 24 czerwca 2014r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 3 lipca 2014r.

Łącznie wypłacona dywidenda za 2013r. wyniosła: 4 208 476,08zł tj. 12 gr na akcję.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP S.A., Zarząd może rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

Z uwagi na założoną politykę dywidendy i spełnienie warunków z niej wynikających UNIBEP S.A. konsekwentnie w ostatnich sześciu latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

5.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIBEP S.A.

W roku 2014 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIBEP S.A.

5.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiła zmiana akcjonariuszy posiadających ponad 5% w kapitale akcyjnym.

5.3. Informacje pozostałe

5.3.1 W Sprawozdaniu Finansowym Grupy UNIBEP zawarte są dodatkowo następujące informacje:

1. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A. (Informacje o pracowniczym programie opcji menadżerskich) - nota finansowa nr 6.12.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.13.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2014 - nota finansowa nr 6.35.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.36.
5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. - nota finansowa nr 6.37.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2014 roku - nota finansowa nr 6.38.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.40.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.41.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.45.

5.3.2 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w Raporcie dotyczącym stosowania zasad Ładu Korporacyjnego przez UNIBEP S.A. w 2014r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Jan Piotrowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 20 marca 2015 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl

