



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2013

**SPIS TREŚCI**

<b>1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
<b>2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>4</b>
2.1. Wybrane dane finansowe .....	4
2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach.....	5
2.3. Informacja o zaopatrzeniu .....	6
2.4. Perspektywy rozwoju Spółki .....	6
2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	7
2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka .....	7
2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowy.....	9
2.8. Działania rozwojowe.....	9
<b>3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A. ....</b>	<b>10</b>
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	10
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	14
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	14
3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe .....	15
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych .....	15
<b>4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2013 ROKU .....</b>	<b>16</b>
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi .....	16
4.2. Umowy pozostałe .....	16
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	19
<b>5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>21</b>
5.1. Opis grupy kapitałowej .....	21
5.2. Akcjonariat.....	22
5.3. Informacje pozostałe .....	22

## 1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

#### Sytuacja w roku 2013<sup>1</sup>

W ostatnich trzech miesiącach 2013 roku nastąpiło przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był trzecim z kolei kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto była wyższa niż trzy miesiące wcześniej.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2013 roku wzrósł o 2,7 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Tempo wzrostu gospodarczego osiągnęło tym samym poziom najwyższy od pierwszego kwartału 2012 roku, kiedy to wyniosło ono 3,5 proc.

W całym 2013 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 1,6 proc. Było to najniższe tempo wzrostu gospodarczego od czterech lat. Takie samo roczne tempo wzrostu odnotowano bowiem wcześniej w 2009 roku.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego zarówno w czwartym kwartale, jak i w całym roku, był popyt zagraniczny.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w 2013 roku częścią gospodarki był przemysł. Najgorszą sytuację odnotowano w budownictwie. Wartość dodana w budownictwie zmniejszyła się o 9,0% w całym roku.

W 2013 roku dynamika eksportu była wyższa niż dynamika importu. Obrotom handlowym kraju towarzyszyła stabilizacja średniorocznego kursu złotego względem euro oraz aprecjacja względem dolara amerykańskiego.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec roku wyniosła 13,4 proc. Oznacza to brak jej zmiany w porównaniu z sytuacją z końca 2012.

Średnioroczny wskaźnik inflacji wyniósł w 2013 roku 0,9 proc. Był to najniższy średnioroczny poziom wzrostu cen od 2003 roku, kiedy to wyniósł on 0,8 proc.

#### Prognoza na rok 2014<sup>2</sup>

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną oceny gospodarki w roku 2014 są bardziej pozytywne niż na początku roku ubiegłego. Siłą polskiej gospodarki będzie m.in. wyższy niż w 2013 r. wzrost gospodarczy. Wzrost gospodarczy Polski przyspieszy do 2,7% w 2014 r. i do 3,3% w 2015 r., prognozuje Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD).

W ocenie IBnGR sytuacja na rynku pracy nadal nie będzie dobra, choć stopa bezrobocia powinna systematycznie się obniżać. Według prognozy IBnGR, na koniec 2014 roku bezrobocie w Polsce wynosić będzie 12,6 proc.

Według prognozy Instytutu, poprawi się wyraźnie koniunktura w sektorze budowlanym, w którym wartość dodana wzrośnie o 3,0 proc, po spadku w roku ubiegłym o 9,0 proc. Koniunktura powinna poprawiać się także w kolejnym roku - coraz wyraźniej oddziaływać na nią będą pozytywnie inwestycje infrastrukturalne finansowane w ramach nowej perspektywy budżetowej UE.

W ocenie Instytutu, w roku 2014, mimo obecnych zawirowań na międzynarodowych rynkach finansowych, spodziewać się należy nieznacznej aprecjacji złotego wobec euro i dolara.

Trudna sytuacja finansowa budżetu państwa, ograniczenia w finansowaniu inwestorów publicznych, zmiany na rynku cen materiałów budowlanych, a także napięta sytuacja polityczna na Wschodzie - te i inne czynniki powodować mogą, że prognozy rozwoju rynku i spółki podlegać mogą weryfikacji.

---

<sup>1</sup> Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu *Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 81 (luty 2014r.)*.

<sup>2</sup> IBnGR, PAP, ISB.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 2.1. Wybrane dane finansowe

#### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Przychody netto ze sprzedaży	879 301	790 108	208 811	189 311
EBITDA	23 284	15 355	5 529	3 679
EBIT	17 502	9 930	4 156	2 379
Zysk netto	6 186	5 067	1 469	1 214

#### Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe	202 077	190 164	48 726	46 515
Aktywa obrotowe	314 498	303 284	75 834	74 185
Aktywa/Pasywa	516 575	493 448	124 560	120 701
Kapitał własny	188 334	182 402	45 412	44 617
Kapitał obcy	328 240	311 046	79 147	76 084

#### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Przepływy z działalności operacyjnej	47 506	8 575	11 281	2 055
Przepływy z działalności inwestycyjnej	1 163	-24 540	276	- 5 880
Przepływy z działalności finansowej	- 4 160	5 377	- 988	1 288
Środki pieniężne na początek okresu	29 136	39 723	7 127	8 994
Środki pieniężne na koniec okresu	73 645	29 136	17 758	7 127

#### Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2013	31.12.2012
Rentowność EBIT	1,99%	1,26%
Rentowność netto (ROS)	0,70%	0,64%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	3,34%	2,79%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,68%	3,05%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,64	0,63
Wskaźnik płynności bieżącej	1,22	1,16
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,28	0,11

##### Zasady wyliczenia 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

Analizując osiągnięte wielkości w relacji do roku poprzedniego widoczny jest wzrost przychodów ze sprzedaży. Poprawiły się również wyniki na wszystkich rodzajach działalności. Wskaźnik zadłużenia ogólnego na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Koszty zarządu wartościowo niższe niż w roku 2012, a w ujęciu procentowym w stosunku do uzyskanych przychodów spadły do poziomu poniżej 3%.

Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej. Uległy one istotnej poprawie w stosunku do roku 2012. Poprawiły się wskaźniki płynności, szczególnie gotówkowej i są na bezpiecznym poziomie. Kondycja Spółki w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest dobra i stabilna.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2013 wyniki to przede wszystkim:

- zmiany w harmonogramach na kontraktach realizowanych na rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski),
- dyscyplina budżetowa w realizacji kontraktów na rynku krajowym,
- realizacja programu efektywnościowego w ramach kosztów zarządzania Grupą,
- zmiany organizacyjne i kadrowe (także w obszarze kierownictwa) 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,
- koszty podnoszenia jakości na rynku norweskim oraz koszty braku utrzymania jakości na rynku norweskim określonych kontraktów.

Z czynników zewnętrznych wymienić można utrzymującą się silną konkurencję cenową na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowo), zmniejszenie środków w ramach zamówień publicznych, mniejszą liczbę nowych inwestycji, zmienną sytuację dotyczącą cen materiałów i usług budowlanych oraz kursów walut.

Silna pozycja konkurencyjna Spółki pozwoliła na podpisanie kolejnych kontraktów o dużej wartości (szerzej o tym w punkcie 4.2). Przekłada się to na posiadanie wysokiego portfela zleceń i perspektywę dobrych wyników w roku 2014.

## 2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Spółki stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie produkcji domów modułowych i budownictwa drogowego. Działalność deweloperska niemal w całości realizowana jest i wykazywana w wynikach spółek zależnych z Grupy UNIDEVELOPMENT.

Przychody z działalności Spółka realizuje na rynkach krajowym i eksportowych. W kraju jest to głównie rynek warszawski, ale także północno-wschodni i w ostatnim okresie także poznański. Rynki eksportowe to rosyjski i białoruski na Wschodzie, norweski na północy i otwarty w ostatnim okresie rynek niemiecki. W sferze zainteresowań jest rozwijanie rynku skandynawskiego (Szwecja).

### Uzależnienie Spółki od odbiorców

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

Wśród odbiorców usług w 2013 roku wystąpił jeden, dla którego wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów. Był to Dom Development S.A., z którym UNIBEP S.A. podpisał umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych w Warszawie. Jego udział w przychodach Spółki to ok. 12%.

### 2.2.1 Segmenty operacyjne

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	667 967	93 134	2 793	115 408	0	879 301
sprzedaż zew netrzna	667 967	93 134	2 793	115 408	0	879 301
sprzedaż na rzecz innych segmentów				0		0
Koszt sprzedaży	620 970	91 565	3 270	113 846	0	829 651
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>46 997</b>	<b>1 569</b>	<b>-477</b>	<b>1 561</b>	<b>0</b>	<b>49 650</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,04%	1,68%	-17,07%	1,35%		5,65%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	623 867	83 133	3 146	79 996	-34	790 108
sprzedaż zew netrzna	623 867	83 133	3 146	79 962		790 108
sprzedaż na rzecz innych segmentów				34	-34	0
Koszt sprzedaży	594 416	81 821	2 313	78 079	-52	756 577
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>29 451</b>	<b>1 312</b>	<b>833</b>	<b>1 917</b>	<b>18</b>	<b>33 531</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,72%	1,58%	26,49%	2,40%	-51,68%	4,24%

## 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
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2012	31-12-2012
KRAJ	623 646	581 950	41 282	42 606
EKSPORT	255 655	208 158	32 714	23 442
w tym Norwegia	113 180	77 277	32 151	22 971
w tym: WNP (Rosja, Białoruś)	141 950	123 685	563	471
Razem	879 301	790 108	73 995	66 048

## 2.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie sprawdzonych procedur. 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. cement, stal) – w ramach Spółki lub poszczególnych oddziałów. Wyspecjalizowane komórki organizacyjne zajmują się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych.

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

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

## 2.4. Perspektywy rozwoju Spółki

Strategicznym celem rozwoju UNIBEP S.A. jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez umacnianie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach. Powyższe skutkuje możliwością uzyskania odpowiednich poziomów sprzedaży z różnych źródeł. Nawet przy niższych marżach pozwala to osiągać stabilne zyski.

UNIBEP S.A. posiada silną pozycję na rynku centralnej Polski, co potwierdza wielkość i jakość aktualnego portfela zleceń i lista projektów na etapie negocjacji z Inwestorami. Spółka prowadzi działalność na rynku poznańskim (aktualnie realizując projekty zlecone przez spółki z Grupy UNIDEVELOPMENT). Spółka zainteresowana jest również obecnością w segmencie sektora zamówień publicznych przy realizacji obiektów kubaturowych.

W roku 2013 kontynuowano działania zmierzające do rozpoczęcia działalności na nowych rynkach. Efektem tego było rozpoczęcie w ramach generalnego wykonawstwa realizacji kontraktu na rynku niemieckim. Kolejne projekty z tego rynku są negocjowane lub oczekują na zawarcie kontraktów.

Rynki eksportowe są relatywnie bezpieczne i jednocześnie perspektywiczne, co jest istotne w kontekście dekoniunktury na rynku budowlanym w Polsce. Eksport jest i będzie jednym z kluczowych segmentów naszej działalności w zakresie planów na przyszłość. Rozwój rynków eksportowych jest elementem strategii umiędzynarodowienia spółki UNIBEP.

W segmencie produkcyjnym zrealizowana została inwestycja zwiększająca moce produkcyjne pozwalająca realizować więcej zleceń dla sprawdzonych i wiarygodnych partnerów handlowych oraz poprawić jakość produkcji poprzez niezależność od warunków atmosferycznych. W sferze zainteresowań oddziału produkcyjnego jest rozszerzenie działalności na nowym dla spółki rynku szwedzkim.

Oddział drogowy na obecną chwilę stał się jednym z kluczowych graczy na rynku zamówień drogowych Polski północno-wschodniej. W ostatnim okresie zainicjowane zostały zmiany kadrowe i organizacyjne mające zapewnić, że segment pozostanie trwale rentownym. Oddział planuje niewielkie nakłady inwestycyjne ukierunkowane na podnoszenie jakości. W obszarze zainteresowań znajduje się rozwój działalności i pozyskanie projektów o charakterze krajowym.

Spółka pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyk kontynuuje działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Widoczne są efekty podjętych w poprzednich latach działań obniżających koszty zarządzania. Na równi z efektywnością traktowana jest płynność finansowa, która utrzymuje się na dobrym, bezpiecznym poziomie. Priorytetem w każdym z naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe.

W ocenie Zarządu UNIBEP S.A. jest lepiej niż w minionych latach przygotowana do roku 2014 pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym.

### **Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe**

#### **Czynniki zewnętrzne (negatywne i pozytywne):**

- Utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- ograniczenie wolumenu dużych inwestycji infrastrukturalnych (oczekujemy na nową perspektywę budżetową) i dekonstrukcja w budownictwie mieszkaniowym,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania,
- stabilna sytuacja na rynku norweskim,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynkach wschodnich,
- 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,

#### **Czynniki wewnętrzne (pozytywne i negatywne):**

- poprawa zyskowność jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- strategia rozwoju rynków eksportowych,
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- dużo niższa od oczekiwań marża segmentu produkcyjnego.

## **2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

W obszarze produkcji po zrealizowaniu inwestycji związanej z rozbudową zaplecza produkcyjnego w planach uwzględnione zostały wydatki związane z usprzętowaniem nowej hali produkcyjnej. Oddział produkcyjny od kilku lat buduje pozycję solidnego partnera dla norweskich deweloperów. W założeniach oddziału pozyskanie nowych zleceń z nowych rynków (np. Szwecja).

W segmencie drogowym inwestycje skierowane zostaną na poprawę działalności zaplecza produkcyjnego i efektywniejsze wykorzystanie posiadanych wytwórni mas bitumicznych. Dodatkowo zapewnione zostały wydatki na poprawę poziomu jakości własnych wyrobów (w tym poprzez rozwój własnego laboratorium – również usprzętowanie).

W obszarze informatycznym plany inwestycyjne związane są z aktualizacją oprogramowania do zarządzania przedsiębiorstwem klasy ERP. W ramach całej Grupy UNIBEP nastąpi uruchomienie systemu Microsoft Dynamics AX w wersji 2012 z nowymi modułami, w tym do zarządzania produkcją, oraz moduł kadrowy ze szczególnym uwzględnieniem rynków zagranicznych.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych oraz leasingu.

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

W ocenie Zarządu w roku 2013 generalnie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki UNIBEP S.A. Niemniej jednak oddział produkcyjny przysporzył znacznych prac nad zamykaniem ryzyk związanych z rozliczaniem końcowym wybranych kontraktów. Wiązało się to z powstaniem nieplanowanych wydatków poprawiających jakość świadczonych usług skutkujących dziś ujemnie na wynik, ale pozytywnie w perspektywie kolejnych okresów.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynkach norweskim i wschodnich. 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 Spółki wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Spółki opisano poniżej:

- Ryzyko związane z utrzymującym się spowolnieniem gospodarczym oraz zagrożeniami dla gospodarek wielu krajów, w tym europejskich – w związku z obniżeniem koniunktury gospodarczej na świecie istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Spółki, m.in. na ograniczenie dostępu do kapitałów, niższą skłonność potencjalnych klientów do rozpoczynania inwestycji, agresywną konkurencję. Spółka ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń może mieć negatywny wpływ na wyniki Spółki i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach - Spółka 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. W ostatnim okresie działalność podjęta została na rynku niemieckim. W obszarze zainteresowań jest rynek szwedzki.

- 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 Spółka wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem mogą być 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. Spółka stara się minimalizować ww. ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami.

- 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 2013 Spółka 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 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.



Spółka 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 Spółki, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowane są dwa projekty w formule zamówień publicznych).

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

UNIBEP S.A. posiada do sprzedaży domy/lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż Spółka planuje, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi.

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 Spółki 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

UNIBEP S.A. realizuje 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. Są to budowy, które 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.

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

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

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

## **2.8. Działania rozwojowe**

Do działań rozwojowych UNIBEP S.A. w 2013 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- działania dotyczące rozwoju i aktywizacji kadry – realizowane poprzez powołanie w ramach struktur UNIBEP S.A. tzw. Akademii Wiedzy UNIBEP,
- wdrożenie strategii umiędzynarodowienia Grupy UNIBEP
- realizacja strategii rozwoju eksportu, uwzględniającej rozwój rynku niemieckiego i rozpoczęcie działań na rynku szwedzkim, jak również reorganizacja obecnych rynków zagranicznych,
- działania efektywnościowe – rozwijane przez specjalnie powołany zespół – mające na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Spółki,
- doskonalenie bazy produkcyjnej związanej z Fabryką Domów oraz segmentem drogowym,
- aktywizacja działań w obszarze jakości (mające na celu ograniczenie w przyszłości kosztów serwisowania realizowanych projektów) oraz uzupełnienia technologiczne i rozwój laboratoriów na wytwórniach mas bitumicznych,
- rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP,
- rozwój systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz modułu kadrowego obsługującego rynki zagraniczne.

### 3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

#### 3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	2013-12-31	2012-12-31
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Środki trwałe	65 115	56 041
Wartości niematerialne	6 460	6 534
Środki trwałe w budowie	504	1 407
Inwestycje w podmiot w spółkontrolowany	8	0
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		
długookresowe	84 315	84 315
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 703	1 308
Kaucje z tytułu umów o budowę	18 458	16 155
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 422	16 038
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 917	2 066
Pożyczki udzielone	5 749	5 387
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 426	914
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>202 077</b>	<b>190 164</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	30 489	16 871
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	142 686	168 529
Kaucje z tytułu umów o budowę	22 793	19 264
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	27 271	35 485
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	8 682
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 121	166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 322	28 881
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 548	4 355
Pożyczki udzielone	11 267	21 051
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>314 498</b>	<b>303 284</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>516 575</b>	<b>493 448</b>

	2013-12-31	2012-12-31
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 442	3 402
Pozostałe kapitały	178 706	173 796
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	60 463	59 426
Zyski (straty) zatrzymane	6 186	5 204
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>188 334</b>	<b>182 402</b>
Kapitał mniejszości	0	0
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>188 334</b>	<b>182 402</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 321	14 339
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	733	669
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 971	10 068
Kaucje z tytułu umów o budowę	26 245	24 146
Przychody przyszłych okresów	554	558
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>70 825</b>	<b>49 780</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	161 486	156 495
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 097	16 615
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14 332	18 058
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	13 221	29 378
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 212	655
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	40 273	39 487
Przychody przyszłych okresów	796	579
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>257 416</b>	<b>261 266</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>516 575</b>	<b>493 448</b>

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

<b>A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	877 239	788 735
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 062	1 373
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>879 301</b>	<b>790 108</b>
Koszty w ytworzenia sprzedanych produktów i usług	827 578	755 417
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 073	1 159
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>49 650</b>	<b>33 531</b>
Koszty sprzedaży	4 181	2 604
Koszty zarządu	23 527	24 085
Pozostałe przychody operacyjne	4 629	7 925
Pozostałe koszty operacyjne	9 068	4 837
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>17 502</b>	<b>9 930</b>
Przychody finansowe	5 037	5 111
Koszty finansowe	10 071	7 666
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12 469</b>	<b>7 375</b>
Podatek dochodowy	6 283	2 308
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 186</b>	<b>5 067</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 186</b>	<b>5 067</b>
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Zmiana netto w wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	-1
Efekty na część zmian w wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	2 054	
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	19	-144
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-394	28
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>1 679</b>	<b>-118</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>7 865</b>	<b>4 950</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	6 186	5 067
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 186	5 067
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	6 186	5 067
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 186	5 067
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,18	0,15
Zysk/strata netto rozwnodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,18	0,15
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	7 865	4 950
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 865	4 950
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,23	0,15
Łączne całkowite dochody rozwnodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,23	0,14

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Przeplwy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	12 469	7 375
II. Korekty razem	35 037	1 200
1. Amortyzacja	5 782	5 425
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	464	-888
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	964	2 028
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-723	-1 278
5. Zmiana stanu rezerw	1 236	7 789
6. Zmiana stanu zapasów	-13 618	1 631
7. Zmiana stanu należności	27 945	-3 671
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 847	-337
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 141	946
10. Inne korekty	199	755
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	4 081	-11 199
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>47 506</b>	<b>8 575</b>
<b>Przeplwy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-11 660	-4 310
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	206	221
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 413	1 752
Pożyczki spłacone/(udzielone)	9 159	-20 177
Wpływy z tytułu wykupu obligacji obcych		4 900
Nabycie aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału, weksle)		-6 100
Pozostałe (w tym realizacja forwardów)	1 044	-826
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 163</b>	<b>-24 540</b>
<b>Przeplwy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów	7 492	
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-18 276	-5 664
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	15 432	22 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 235	-2 396
Zapłacone odsetki	-2 470	-4 480
Wypłacone dywidendy	-4 103	-4 083
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-4 160</b>	<b>5 377</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>44 509</b>	<b>-10 587</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- różnice kursowe	-322	-255
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>29 136</b>	<b>39 723</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>73 645</b>	<b>29 136</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	11 500	-

## Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
<b>01 STYCZNIA 2013r.</b>	<b>3 402</b>	<b>28 767</b>	<b>1 360</b>	<b>84 242</b>	<b>59 426</b>	<b>136</b>	<b>5 067</b>	<b>182 402</b>
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						5 067	-5 067	0
- podział w wyniku zgodnie z uchwałą				1 101		-1 101		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 103		-4 103
- utw. orzenie kapitału zw. łączonego z opcjami menedżerskimi			1 094					1 094
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	40		-1 284	1 284	1 036			1 076
- suma dochodów całkowitych		1 679					6 186	7 865
<b>31 GRUDNIA 2013 r.</b>	<b>3 442</b>	<b>30 446</b>	<b>1 171</b>	<b>86 627</b>	<b>60 463</b>	<b>0</b>	<b>6 186</b>	<b>188 334</b>
<b>01 STYCZNIA 2012r.</b>	<b>3 402</b>	<b>28 885</b>	<b>714</b>	<b>74 420</b>	<b>59 426</b>	<b>349</b>	<b>13 556</b>	<b>180 752</b>
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						13 556	-13 556	0
- podział w wyniku zgodnie z uchwałą				9 822		-9 822		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 083		-4 083
- utw. orzenie kapitału zw. łączonego z opcjami menedżerskimi			783					783
- kapitał z aktualizacji wyceny obligacji								0
- przeniesienie kapitału - opcje menedżerskie zw. łączone z nieobjęciem w arrantów			-136			136		0
- korekty lat ubiegłych						0		0
- suma dochodów całkowitych		-118					5 067	4 950
<b>31 GRUDNIA 2012r.</b>	<b>3 402</b>	<b>28 767</b>	<b>1 360</b>	<b>84 242</b>	<b>59 426</b>	<b>136</b>	<b>5 067</b>	<b>182 402</b>

## Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2013 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2012 wzrosły o 88 504 tys. zł, co daje wzrost o 11%. Poprawiły się także zyski na wszystkich poziomach. Zysk EBIT wzrósł się o 76%, a wynik finansowy netto na koniec 2013 roku był wyższy niż w 2012 roku o 1 119 tys. zł (poprawa o 22%). Poprawa przychodów nastąpiła we wszystkich kluczowych biznesach Spółki. Wzrost zyskowności to głównie wpływ znacznej poprawy w obszarze działalności budowlanej kubaturowej (zarówno w kraju jak i na eksporcie). Zmiany na plus w aktywności i marży wystąpiła w działalności budowlanej drogowej.

W 2013 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła niewiele o ok. 5% w stosunku do roku poprzedniego. Istotnie zmieniły się pozycje:

*W aktywach wzrosły:*

- środki trwałe (wzrost o 9 074 tys. zł),
- kaucje z tytułu umów o budowę w aktywach trwałych (wzrost o 2 303 tys. zł),
- zapasy (wzrost o 13 618 tys. zł)
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (spadek o 44 442 tys. zł),

*W aktywach spadły:*

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (spadek o 25 843 tys. zł),
- kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę (spadek o 8 214 tys. zł),
- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego (spadek o 8 682 tys. zł),
- pożyczki udzielone w aktywach obrotowych (spadek o 9 784 tys. zł),

oraz

*W pasywach wzrosły*

- pozostałe kapitały (wzrost o 4 910 tys. zł),
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach długoterminowych – wzrost o 19 982 tys. zł),
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wzrost o 4 991 tys. zł),
- kaucje z tytułu umów o budowę (w zobowiązaniach krótkoterminowych - wzrost o 6 482 tys. zł),
- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (wzrost o 3 557 tys. zł),

*W pasywach spadły:*

- kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę (spadek o 3 726 tys. zł),
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach krótkoterminowych – spadek o 16 157 tys. zł).

## Wskaźniki finansowe

2013 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje poprawą większości wskaźników finansowych. Zyskowność netto wzrosła o 0,06 pkt% kształtując się na poziomie 0,70%. Wzrosła zyskowność EBIT o 0,73 pkt% osiągając poziom 1,99%.

Poprawie uległ także wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (do poziomu 3,34%). Wskaźnik płynności gotówkowej wyniósł 0,28 (w 2012 roku wynosił on 0,11). Wzrósł też wskaźnik płynności bieżącej - do poziomu 1,22 (z poziomu 1,16).

W roku 2013 wystąpił spadek wskaźnika udziału kosztów zarządu w sprzedaży - do poziomu 2,68%. Jest on nadal jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności.

## 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2013-12-31	2012-12-31
<b>Kapitał własny</b>	<b>188 334</b>	<b>182 402</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>70 825</b>	<b>49 780</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 321	14 339
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>257 416</b>	<b>261 266</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	161 486	156 495
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	13 221	29 378
<b>RAZEM</b>	<b>516 575</b>	<b>493 448</b>

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2011-2013 (w dniach)

L.p.		2013	2012	2011
1	Cykl rotacji zapasów	10,4	8,5	13,5
2	Cykl rotacji należności	88,1	105,8	74,2
3	Cykl rotacji zobowiązań	96,2	103,7	72,8
4	Cykl operacyjny (1+2)	98,5	114,3	87,7
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	2,3	10,6	14,9

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 Spółce jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Cykl konwersji gotówki w roku 2013 uległ znacznemu skróceniu. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2013 poziom 3,34% (poprawa do roku ubiegłego). Przy zadłużeniu na poziomie 0,64 (wskaźnik zadłużenia) Spółka 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

Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – nota finansowa nr 6.16.1.

- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.14.

- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.36.

### **3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe**

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

### **3.5. 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:

UNIBEP S.A. realizuje program emisji obligacji i w związku z tym:

- W dniu 28 maja 2013 przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii "B1" w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 PLN, kuponowych z terminem zapadalności 24 miesiące (data zapadalności 28 maja 2015) oraz emisję obligacji Serii "B2" w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 PLN kuponowych z terminem zapadalności 36 miesięcy (data zapadalności 28 maja 2016) (RB 25/2013)
- Emisja obligacji serii „B1” oraz serii „B2” podlegała częściowej kompensacie z obligacjami serii „A”, których wykup w ilości 22.000 sztuk (22.000.000 PLN) przypadał na 19 czerwca 2013. Nieskompensowane z emisją obligacji serii „B1” oraz serii „B2” obligacje serii „A” zostały wykupione w terminie.
- Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na częściowe finansowanie deweloperskich projektów inwestycyjnych w ramach prowadzonej działalności biznesowej, w szczególności:
  - Lykke – projekt deweloperski w Warszawie,
  - Hevelia – projekt deweloperski w Poznaniu,
  - Wilda – projekt deweloperski w Poznaniu.
- W dniu 4 października 2013 UNIBEP S.A. otrzymał uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na CATALYST obligacji na okaziciela serii B1 spółki UNIBEP S.A. oraz obligacji na okaziciela serii B2 spółki UNIBEP S.A. (RB 42/2013)
- W dniu 10 października UNIBEP S.A. otrzymał uchwałę Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na CATALYST obligacji na okaziciela serii B1 oraz obligacji na okaziciela serii B2 spółki UNIBEP S.A. Zarząd Giełdy postanowił określić dzień 15 października 2013r. jako dzień pierwszego notowania obligacji w alternatywnym systemie obrotu na CATALYST. (RB 44/2013)

UNIBEP S.A. zakończył w 2013 roku realizację Program Opcji Menadżerskich.

- W ramach programu wyemitowanych zostało 1.048.950 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Akcje nowej emisji zostały objęte przez beneficjentów programu – osoby należące do kluczowej kadry Emitenta, którym Rada Nadzorcza Emitenta przyznała, po spełnieniu wyznaczonych przez nią kryteriów, warrandy subskrypcyjne uprawniające do objęcia akcji. Cena emisyjna akcji serii C została ustalona na poziomie 2,70 zł. za jedną akcję.
- Pełna informacja o Programie zawarta została w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym w punkcie 6.15.1.

## 4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2013 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) Podpisanie umowy na realizację osiedla przy ul. Berensona w Warszawie w ramach działalności deweloperskiej Grupy UNIBEP.**

W dniu 26 kwietnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę o generalne wykonawstwo zespołu mieszkaniowego przy ul. Berensona w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka Lykke Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A. Termin realizacji: IV kwartał 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 26 347 227,00 zł netto.

### 4.2. Umowy pozostałe

**1) Podpisanie umów na budowę i rozbudowę dróg wojewódzkich.**

W dniu 28.01.2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej Nr 645 i Nr 648 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku granica województwa – m. Nowogród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Termin realizacji inwestycji: 30.10.2014r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 35 960 704,8 PLN netto. (RB 1/2013)

W dniu 08 maja 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę i przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 685 na odcinku Hajnówka – Jelonka.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku, zamówienie uzyskane w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. Termin realizacji robót: III kwartał 2014r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 44 423 477,49 PLN netto. (RB 9/2013)

**2) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego przy ul. Duracza 6 w Warszawie.**

W dniu 25 kwietnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Duracza 6 w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka Matexi Polska I Sp. z o.o. „Słodowiec Park” Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy alei Jana Pawła II 23 (należąca do belgijskiej grupy Matexi Group).

Terminy realizacji inwestycji: 16,5 miesiąca. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 21 300 000 PLN netto. (RB 7/2013)

**3) Podpisanie umów na rynku norweskim.**

W dniu 14 maja 2013 UNIBEP S.A. podpisał cztery umowy na rynku norweskim.

Dwie pierwsze umowy dotyczą zaprojektowania i wykonania pod klucz trzech budynków w technologii modułowej pod nazwą Lillehammer Panorama II w Lillehammer w Norwegii. Zamawiającym jest Lillehammer Panorama II AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość pierwszej umowy netto: 16.763.229,50 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 9.244.921,07 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014r. Wartość drugiej umowy netto: 38.482.044,80 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 21.222.847,71 zł. Planowany termin realizacji: II-III kwartał 2014r. (RB 12/2013)

Dwie kolejne umowy dotyczą zaprojektowania i wybudowania w technologii modułowej inwestycji pod nazwą Oystein Moylasvei w Trondheim oraz Hatlane Panorama w Alesund w Norwegii. Zamawiającym jest Puls Eiendom AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.



Wartość trzeciej umowy netto: 17.236.878 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 9.506.138,22 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014r. Wartość czwartej umowy netto: 8.628.681 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 4.758.717,57 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014. (RB 13/2013)

W dniu 11 czerwca 2013 UNIBEP podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Kirkeringen w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Bissmiet AS z siedzibą w Tiller/Trondheim w Norwegii. Termin realizacji umowy: październik 2013 - etap I, kwiecień 2015 - etap II. Wartość umowy netto: 67.708.996 NOK - wg kursu NBP z dnia 11 czerwca 2013 wartość umowy w PLN wynosi 37.822.245,17 zł. (RB 26/2013)

W dniu 18 września 2013 UNIBEP podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą IISVIKVEIEN w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest IISVIKA 18 AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Termin prac budowlanych: III kwartał 2014 – III kwartał 2014. Wartość umowy netto: 23.780.00 NOK - wg kursu NBP z dnia 18 września 2013 wartość umowy w PLN wynosi 12.731.812,00 zł. (RB 38/2013)

**4) Podpisanie znaczącej umowy warunkowej na budowę centrum handlowo – usługowego w Białymstoku.**

W dniu 20 maja 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Centrum Handlowo – Usługowego „Park Handlowy Kwadrat” w Białymstoku przy ul. Generała Władysława Andersa. Łączna powierzchnia użytkowa budynków objętych umową to ok. 61 101,39m<sup>2</sup> (51 439,26m<sup>2</sup> + 9 662,13m<sup>2</sup>) w tym powierzchnia przeznaczona pod działalność usługową ok. 45 468,82m<sup>2</sup> (36 624,20m<sup>2</sup> + 8 844,62m<sup>2</sup>). Inwestycja będzie miała dwie kondygnacje naziemne, w górnej znajdować się będzie część socjalno – biurowa.

Zamawiającym jest Park Handlowy Kwadrat S.A. z siedzibą w Białymstoku. Terminy realizacji inwestycji: listopad 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 84 830 000 PLN netto. (RB 17/2013)

W dniu 29 maja 2013 UNIBEP S.A. otrzymał informację o podjęciu przez Radę Nadzorczą Park Handlowy KWADRAT S.A. uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie z UNIBEP S.A. umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Centrum Handlowo – Usługowego „Park Handlowy Kwadrat” w Białymstoku przy ul. Generała Władysława Andersa. Był to warunek wejścia w życie umowy. (RB 21/2013)

**5) Podpisanie umowy na wybudowanie dla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kolejnego etapu osiedla przy ul. Niedzielskiego w Warszawie.**

W dniu 22 maja 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Niedzielskiego 2 (Etap II) w Warszawie.

Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: 22 miesiące od rozpoczęcia realizacji robót. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 49 990 000 PLN netto. (RB 18/2013)

**6) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego przy ul. Powązkowskiej w Warszawie.**

W dniu 28 maja 2013 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: Zakończenie robót budowlanych planowane jest na III kwartał 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 32 356 750,00 PLN netto. (RB 20/2013)

**7) Podpisanie umowy na realizację kolejnego budynku biurowego klasy „A” przy ul. Cichej w Warszawie.**

W dniu 20 czerwca 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku biurowego klasy „A” z częścią usługową pod nazwą „Carpathia” przy ul. Cichej 8 w Warszawie.

Zamawiającym jest „GD&K Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & s-ka Projekt Cicha” sp.k. z siedzibą w Krakowie.

Terminy realizacji inwestycji: 14 miesięcy. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 28 183 839,04 netto. (RB 30/2013)

**8) Podpisanie umowy na wykonanie prac adaptacyjno - wykończeniowych w budynku biurowym przy ul. Grzybowskiej w Warszawie.**

W dniu 2 lipca 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na wykonanie prac adaptacyjno wykończeniowych w wyżej wymienionym budynku biurowym przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie.

Zamawiającym jest "BPS Grzybowska 81" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: 30 września 2013. (RB 31/2013)

Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wyniosło: 11 780 770,41 zł netto.

**9) Podpisanie umowy na kredyt inwestycyjny.**

W dniu 5 lipca 2013r. UNIBEP S.A. podpisał z ING Bank Śląski S.A. umowę o korporacyjny kredyt złotowy na finansowanie inwestycji związanej z rozbudową fabryki domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość kredytu 4 100 000,zł. Termin spłaty do 31 maja 2017r.

**10) Podpisanie umowy na realizację basenu olimpijskiego w Lublinie.**

W dniu 25 lipca 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Zespołu krytych pływalni przy Al. Zygmuntońskich 4 w Lublinie.

Zamawiającym jest Gmina Lublin z siedzibą w Lublinie. Termin realizacji inwestycji: 16 miesięcy od daty zawarcia umowy. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 72 684 527,88 PLN netto. (RB 33/2013)

**11) Podpisanie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Obrzeźnej w Warszawie.**

W dniu 29 sierpnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ul. Obrzeźnej 3 w Warszawie.

Zamawiającym jest „Galeria Park 2010 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za wykonanie całego przedmiotu umowy: 57 721 757,00 zł netto. (RB 36/2013)

W dniu 06 listopada 2013 UNIBEP S.A. powziął informację o spełnieniu warunków wejścia w życie umowy tj. uruchomieniu przez zamawiającego I tranzytu kredytu, którego celem jest sfinansowanie budowy przedmiotu umowy. (RB 50/2013)

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

W dniu 4 września 2013 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. Termin realizacji inwestycji: 14 miesięcy. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 15 500 000 PLN netto. (RB 37/2013)

**13) Podpisanie umowy na realizację zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Begonii w Warszawie.**

W dniu 1 października 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Begonii 5 w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Osiedle Młodych Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Planowane zakończenie robót nastąpi w II kwartale 2015r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 29 500 000 zł netto. (RB 41/2013)

**14) Podpisanie umowy na pierwszy kontrakt na rynku niemieckim.**

W dniu 29 października 2013 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa domu opieki w miejscowości Südbrookmerland w Niemczech.

Zamawiającym jest Seniorenpark Südbrookmerland GmbH z siedzibą D 29308 Winsen/Aller, Schmalhorn 13 należąca do LINDHORST GRUPPE. Termin realizacji inwestycji: IV kwartał 2013 –

IV kwartał 2014. Wartość umowy netto: 3.800.000 EUR - wg kursu NBP z dnia 29 października 2013 wartość umowy w PLN wynosi 15.885.900 zł. (RB 47/2013)

**15) Podpisanie kolejnej umowy na realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.**

W dniu 06 listopada 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą „Apartamenty Saska nad Jeziorem” etap I przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

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

Termin realizacji inwestycji: IV kwartał 2013 – II kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 41 530 000,00 PLN netto. (BR 51/2013)

**16) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Pruszkowie.**

W dniu 06 grudnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Pruszkowie k. Warszawy.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLA” z siedzibą w Warszawie.

Termin realizacji inwestycji: IV kwartał 2013 – IV kwartał 2015. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 47.500.636,00 PLN netto. (RB 54/2013)

**17) Podpisanie znaczącej warunkowej umowy na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Żeromskiego w Warszawie.**

W dniu 17 grudnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku wielorodzinnego z usługami, handlem, częścią administracyjną oraz garażami podziemnymi w rejonie ulic Żeromskiego i Słowackiego w Warszawie. W budynku znajdzie się 777 mieszkań o powierzchni użytkowej 33 409m<sup>2</sup> oraz lokale usługowe o powierzchni 1 296m<sup>2</sup>.

Zamawiającym jest Kaliopie Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Termin realizacji inwestycji: I kwartał 2014 – I kwartał 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 133 777 000 PLN netto. (RB 57/2013)

W dniu 28 lutego 2014 UNIBEP S.A. otrzymał od Zamawiającego pisemne zawiadomienie o wejściu w życie umowy. (RB 18/2014)

**18) Podpisanie umowy na realizację zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ul. Ordona w Warszawie.**

W dniu 20 grudnia 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi i garażem podziemnym przy ul. Ordona w Warszawie. Przedmiotem Umowy jest wykonanie w dwóch etapach czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zamawiającym jest NEOSTAR POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 39.760.000,00 PLN netto, w tym za I Etap: 14.350.000,00 PLN netto, za II Etap 25.410.000,00 PLN netto. (RB 58/2013)

**4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe**

**1) Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki UNIBEP S.A.**

W dniu 23 stycznia 2014r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwałę o wyborze Przewodniczącego Rady Nadzorczej, którym został Członek Rady Nadzorczej Spółki Pani Beata Maria Skowrońska. Obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pani Beata pełni od dnia 23 stycznia 2014r. (RB 7/2014)

Wybór nowego Przewodniczącego jest następstwem wpłynięcia w dniu 11 grudnia 2013r. do Spółki oświadczenia Pana Dariusza Tomasza Skowrońskiego o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki UNIBEP Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim z dniem 31 grudnia 2013 roku. (RB 55/2013)

**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 15.744.366,79 zł netto. Zamówienie uzyskane zostało w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. (RB 10/2014)

**3) 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)

**4) Rejestracja akcji serii C w KDPW.**

W dniu 17 lutego 2014 w KDPW zarejestrowanych zostało 650.470 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt) akcji Spółki UNIBEP S.A. pod kodem PLUNBEP00015. Na dzień publikacji raportu bieżącego liczba akcji Spółki zarejestrowanych w KDPW i wprowadzonych do obrotu giełdowego wynosiła 35.070.634. (RB 14/2014)

**5) 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 Emitenta. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do UNIDEVELOPMENT S.A. (spółki zależnej od Emitenta, posiadającej 100% udziałów w Spółce Czarnieckiego Sp. z o.o.). Termin realizacji inwestycji: zakończenie robót IV Q 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 31 500 000 PLN netto. (RB 17/2014)

## 5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 5.1. Opis grupy kapitałowej



#### 5.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StroilMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o., Seljedalen 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 2013 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 6.31 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### 5.1.2 Zmiana w Zarządzie UNIBEP S.A.

W dniu 13 czerwca 2013r. Rada Nadzorcza Spółki na drodze porozumienia w sprawie rozwiązania współpracy przyjęła złożoną przez Pana Mariusza Sawoniewskiego rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz członka Zarządu Spółki UNIBEP S.A. ze skutkiem na dzień złożenia rezygnacji. (RB 27/2013)

W dniu 13 czerwca 2013r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą powołania z dniem 14 czerwca 2013, Pana Sławomira Kiszyckiego na stanowisko członka Zarządu. Od 2009 roku Pan Sławomir Kiszycki pracuje w pionie finansowym spółki UNIBEP S.A. a od 2012 roku pełni również funkcję Dyrektora Finansowego. (RB 28/2013)

## 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	26,67%	9.179.646	26,67%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,43%	6.000.000	17,43%
3.	Beata Maria Skowrońska	5.960.000	17,32%	5.960.000	17,32%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,93%	3.418.920	9,93%

\* Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 31.12.2013

### 5.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2013r.

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 5/2013 z dnia 25 kwietnia 2013r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2012 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 6 czerwca 2013r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2012 r., określając dzień dywidendy (D) na 17 czerwca 2013r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 2 lipca 2013r. (RB 24/2013)

Łącznie dywidenda za 2012r. wyniosła: 4 102 765,44 zł 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 pięciu latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

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

W roku 2013 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 UNIBEP S.A. 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 6.15.1.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.15.2.

3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2013 - nota finansowa nr 6.35.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.35.1.
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 6.35.2.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2013 roku - nota finansowa nr 6.35.3.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.35.5.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.36.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.40.

### **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 2013r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd UNIBEP S.A.

*Jan Mikołuszko*

*Leszek Marek Gołąbiecki*

*Sławomir Kiszycki*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Członek Zarządu*

Bielsk Podlaski, 19 marca 2014 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](mailto:biuro@unibep.pl)

[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)

