



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy UNIBEP 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 GRUPY UNIBEP 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 Grupy .....	6
2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	8
2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka .....	8
2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowy.....	10
2.8. Działania rozwojowe.....	10
<b>3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP .....</b>	<b>11</b>
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	11
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	15
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	16
3.4. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym .....	16
3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe .....	16
3.6. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych .....	16
<b>4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2013 ROKU .....</b>	<b>18</b>
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi .....	18
4.2. Umowy pozostałe .....	18
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	22
<b>5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>24</b>
5.1. Opis grupy kapitałowej .....	24
5.2. Akcjonariat.....	25
5.3. Informacje pozostałe .....	25

## 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 GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 2.1. Wybrane dane finansowe

#### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Przychody netto ze sprzedaży	920 548	837 821	218 605	200 743
EBITDA	34 015	25 754	8 078	6 171
EBIT	28 096	20 210	6 672	4 842
Zysk netto	16 211	16 671	3 850	3 994

#### 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	144 911	107 228	34 942	26 229
Aktywa obrotowe	409 183	472 585	98 665	115 597
Aktywa/Pasywa	554 094	579 813	133 607	141 826
Kapitał własny	185 820	171 867	44 806	42 040
Kapitał obcy	368 274	407 945	88 801	99 786

#### 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	45 832	29 084	10 884	6 968
Przepływy z działalności inwestycyjnej	80 678	- 57 813	19 159	-13 852
Przepływy z działalności finansowej	- 72 250	22 622	- 17 158	5 420
Środki pieniężne na początek okresu	36 619	42 727	8 957	9 674
Środki pieniężne na koniec okresu	90 879	36 619	21 913	8 957

#### Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2013	31.12.2012
Rentowność EBIT	3,05%	2,41%
Rentowność netto (ROS)	1,76%	1,99%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	9,06%	10,11%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,87%	3,17%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,66	0,70
Wskaźnik płynności bieżącej	1,39	1,36
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,31	0,11

##### Zasady wyliczenia wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT / okresu / przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto / 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. Istotnie poprawił się wynik na działalności operacyjnej. Wynik netto jest na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego, niemniej jednak należy pamiętać, że po części uzyskany on został dzięki wykorzystaniu optymalizacji podatkowej. Obniżeniu uległ wskaźnik zadłużenia ogólnego. Koszty zarządu wartościowo niższe niż w roku 2012, zaś w ujęciu procentowym w stosunku do uzyskanych przychodów spadły do poziomu poniżej 3%.

Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej. Uległy one poprawie w stosunku do roku 2012. Poprawiły się wskaźniki płynności, szczególnie gotówkowej i są na bezpiecznym poziomie. Kondycja Grupy 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,
- terminowa realizacja własnych projektów deweloperskich.

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 Grupy 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 Grupy stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie produkcji domów modułowych i budownictwa drogowego. Mniejszy niż w poprzednich latach udział pod względem sprzedaży przypada na segment działalności deweloperskiej (bardzo natomiast istotny pod względem efektywności).

Przychody z działalności GRUPA 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).

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

- UNIHOUSE – oddział produkcyjny – produkcja domów modułowych,
- MAKBUK – oddział drogowy - budownictwo drogowo na obszarze kraju (region północno-wschodni).
- UNIDEVELOPMENT i spółki zależne - działalność deweloperska w segmencie budynków wielorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej i rynku poznańskim.

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 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 Grupy to ok. 11%.

## 2.2.1 Segmenty operacyjne

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2013 w tys. PLN					
	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
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>47 524</b>	<b>1 569</b>	<b>9 289</b>	<b>1 561</b>	<b>-1 634</b>	<b>58 309</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,12%	1,68%	11,00%	1,35%	4,05%	6,33%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012 w tys. PLN					
	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	623 263	83 133	104 355	79 996	-52 927	837 821
sprzedaż zew netrzna	571 333	83 133	103 393	79 962		837 821
sprzedaż na rzecz innych segmentów	51 930	0	963	34	-52 927	0
Koszt sprzedaży	593 917	81 821	86 715	78 079	-52 150	788 382
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>29 346</b>	<b>1 312</b>	<b>17 640</b>	<b>1 917</b>	<b>-776</b>	<b>49 439</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,71%	1,58%	16,90%	2,40%	1,47%	5,90%

## 2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych w tys. PLN		Aktywa trwałe w tys. PLN	
	okres zakończony 31-12-2013	okres zakończony 31-12-2012	stan na dzień 31-12-2013	stan na dzień 31-12-2012
	<b>KRAJ EKSPORT</b>	664 912	564 364	41 724
<b>w tym Norwegia</b>	255 636	273 457	32 714	23 445
<b>w tym: WNP (Rosja, Białoruś)</b>	113 180	77 277	32 151	22 971
<b>Razem</b>	141 931	188 984	564	474
<b>Razem</b>	920 548	837 821	74 439	66 555

## 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 Grupy lub poszczególnych oddziałów. Wspecjalizowane 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 Grupy od żadnego dostawcy materiałów i usług.

## 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. Powyższe skutkuje możliwością uzyskania odpowiednich poziomów sprzedaży z różnych źródeł. Nawet przy niższych marżach pozwala to osiągać stabilne zyski.

UNIBEP posiada silną pozycję na rynku centralnej Polski, co potwierdza wielkość i jakość aktualnego portfela zleceń i lista projektów na etapie negocjacji z Inwestorami. W ramach Grupy UNIBEP rozwijany jest rynek

pozański. 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 dekonunktury 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.

Odnosnie segmentu deweloperskiego w dniu 9 października 2013r. Rada Nadzorcza Spółki UNIBEP S.A. zaakceptowała zaproponowaną przez Zarząd UNIBEP S.A. aktualizację strategii rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. Zmiany zakładają sukcesywny i konsekwentny rozwój spółki UNIDEVELOPMENT S.A. dzięki posiadanym i wypracowanym funduszom własnym uzupełnionym emisją obligacji. Planowane jest również odłożenie na ok. 2 lata planów dotyczących wejścia UNIDEVELOPMENT S.A. na giełdę. (RB 43/2013)

UNIDEVELOPMENT w ramach własnej grupy poprzez spółki celowe rozwija działalność na rynkach warszawskim i poznańskim. Sukcesywna rozbudowa banku ziemi gwarantuje realizację wzrostowych planów sprzedaży w latach następnych.

Grupa 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 Grupa UNIBEP 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 GRUPY**

#### **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 dekonunktura 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 zyskowności 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,

- strategia rozwoju segmentu deweloperskiego
- 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 Grupy pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na rozwój Grupy i wzrost wartości.

W obszarze produkcji po zrealizowaniu inwestycji związanej z rozbudową zaplecza produkcyjnego w planach uwzględnione zostały wydatki związane z usprzętowieniem 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 ramach struktury deweloperskiej planowane są zakupy działek lub udziałów w projektach deweloperskich.

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 Grupy UNIBEP. 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 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 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



ryнку mogą wiązać się z większymi kosztami/lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużyć. 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. Nastęstwem 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 2013 Grupa podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesunięcie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub 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 realizowane są dwa projekty w formule zamówień publicznych).

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

Grupa UNIBEP 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 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

Grupa UNIBEP 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 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 2013 roku mających wpływ na działalność w następujących 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 Grupy,
- 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 GRUPY UNIBEP

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	31-12-2013	31-12-2012	Zmiana	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwale</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	65 497	56 528	8 969	15,9%
Wartości niematerialne	6 521	6 554	-33	-0,5%
Środki trwałe w budowie	504	1 407	-903	-64,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	0	0	0	
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe	0	0	0	
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 290	2 300	-10	-0,4%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 703	1 308	395	
Kaucje z tytułu umów o budowę	17 620	16 073	1 547	9,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 805	16 540	266	1,6%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 917	2 066	-149	-7,2%
Nieruchomość inwestycyjna	22 064		22 064	
Pożyczki udzielone	8 563	3 539	5 024	142,0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 426	914	512	56,1%
<b>Aktywa trwale razem</b>	<b>144 911</b>	<b>107 228</b>	<b>37 683</b>	<b>35,1%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	109 833	118 425	-8 592	-7,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	153 048	159 596	-6 548	-4,1%
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 893	19 264	2 629	13,6%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	22 460	114 339	-91 880	-80,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	47	8 682	-8 635	-99,5%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 121	166	1 955	1176,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 513	36 562	53 950	147,6%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 004	5 533	-528	-9,6%
Pożyczki udzielone	4 265	10 018	-5 753	-57,4%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>409 183</b>	<b>472 585</b>	<b>-63 402</b>	<b>-13,4%</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>554 094</b>	<b>579 813</b>	<b>-25 719</b>	<b>-4,4%</b>

	31-12-2013	31-12-2012	Zmiana	Zmiana %
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	3 442	3 402	40	1,2%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	1	1	0	-34,0%
Pozostałe kapitały	157 858	154 936	2 923	1,9%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	59 214	59 426	-212	-0,4%
Zyski (straty) zatrzymane	19 350	10 845	8 504	78,4%
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>180 651</b>	<b>169 184</b>	<b>11 466</b>	<b>6,8%</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolującym	5 170	2 683	2 486	92,7%
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>185 820</b>	<b>171 867</b>	<b>13 953</b>	<b>8,1%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 321	23 513	10 808	46,0%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	740	677	63	9,3%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	10 508	11 458	-950	-8,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	28 516	25 422	3 093	12,2%
Przychody przyszłych okresów	554	558	-3	-0,6%
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>74 639</b>	<b>61 628</b>	<b>13 011</b>	<b>21,1%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	163 693	151 861	11 832	7,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 439	18 290	7 149	39,1%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	14 751	18 219	-3 468	-19,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33 107	106 616	-73 509	-68,9%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 277	664	3 613	543,8%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	48 720	47 455	1 265	2,7%
Przychody przyszłych okresów	3 648	3 213	435	13,5%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>293 635</b>	<b>346 318</b>	<b>-52 683</b>	<b>-15,2%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>554 094</b>	<b>579 813</b>	<b>-25 719</b>	<b>-4,4%</b>

Na dzień 31 grudnia 2013 roku skonsolidowana wartość aktywów spadła o 25.719 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2012 roku. Nastąpiło to w wyniku spadku wartości aktywów obrotowych o 13,4% (63.402 tys. zł) przy jednoczesnym wzroście wartości aktywów trwałych o 35,1% (37.683 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2013 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost rzeczowych aktywów trwałych o 8.969 tys. zł,
- wzrost na nieruchomości inwestycyjnej o 22.064 tys. zł,
- wzrost pożyczek udzielonych o 5.024 tys. zł.

Aktywa obrotowe:

W tym samym czasie aktywa obrotowe zmniejszyły się o 63.402 tys. zł, co było głównie wynikiem:

- spadku zapasów o 8.592 tys. zł,
- spadku kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 91.880 tys. zł,
- spadku należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 8.635 tys. zł,
- wzrostu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 53.950 tys. zł,

Pasywa:

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu pozostałych kapitałów o 13.953 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 13.011 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 10.808 tys. zł,
- spadku zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 52.683 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
  - spadku kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 73.509 tys. zł.
  - wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o kwotę 11.832 tys. zł.

2013 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje generalnie poprawa większości wskaźników finansowych. Mimo iż zyskowność netto spadła o 0,23 pkt% kształtując się na poziomie 1,76%, to zyskowność EBIT wzrosła o 0,64 pkt% osiągając poziom 3,05%. Poprawa zyskowności wynika głównie z faktu dbałości o marżę przy realizacji na kontraktach budowlanych i relatywnie niskich kosztów zarządzania.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (9,06%), choć jego wartość spadła w stosunku do roku ubiegłego (10,11%).

Bardzo pozytywnie, wyglądają przepływy pieniężne. Grupa z działalności operacyjnej wygenerowała ponad 45 mln zł gotówki, więcej niż za rok 2012. 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)	31-12-2013	31-12-2012	Zmiana	Zmiana %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	890 356	833 541	56 815	6,8%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	30 191	4 280	25 911	605,4%
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>920 548</b>	<b>837 821</b>	<b>82 727</b>	<b>9,9%</b>
Koszty w ytworzenia sprzedanych produktów i usług	832 036	784 316	47 720	6,1%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	30 203	4 066	26 136	642,7%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>58 309</b>	<b>49 439</b>	<b>8 870</b>	<b>17,9%</b>
Koszty sprzedaży	4 460	4 669	-208	-4,5%
Koszty zarządu	26 445	26 546	-101	-0,4%
Pozostałe przychody operacyjne	9 968	8 139	1 829	22,5%
Pozostałe koszty operacyjne	9 276	6 154	3 122	50,7%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>28 096</b>	<b>20 210</b>	<b>7 886</b>	<b>39,0%</b>
Przychody finansowe	5 262	4 449	813	18,3%
Koszty finansowe	10 251	9 248	1 003	10,8%
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-10	-11	2	-16,8%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>23 097</b>	<b>15 400</b>	<b>7 698</b>	<b>50,0%</b>
Podatek dochodowy	6 886	-1 272	8 158	-641,4%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>16 211</b>	<b>16 671</b>	<b>-460</b>	<b>-2,8%</b>

W 2013 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2012 wzrosły o 82.727 tys. zł, czyli o ok. 10% (dzięki wzrostowi sprzedaży prawie we wszystkich prowadzonych biznesach - poza deweloperskim).

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

Zysk brutto ze sprzedaży w 2013 roku wyniósł 58.309 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 49.439 tys. zł (wzrost o ok. 18%). Zysk EBIT wzrósł o 7.886 tys. zł (o 39%). Zysk brutto poprawił się aż o 50%. Wynik finansowy netto na koniec 2013 roku bardzo zbliżony do poziomu z roku 2012, niemniej jednak należy pamiętać, że w roku 2012 po części uzyskany on został dzięki wykorzystaniu optymalizacji podatkowej.

W roku 2013 spadły zarówno koszty sprzedaży (o 208 tys. zł), jak i koszty zarządu (o 101 tys. zł). Wskaźnik dla kosztów zarządu w stosunku do sprzedaży 2,87% jest jednym z najmniejszych w spółek o podobnym profilu działalności.

Dodatknie saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zmniejszyło się wartościowo w stosunku do roku poprzedniego.

Wartość przychodów i kosztów finansowych na podobnym w stosunku do roku ubiegłego. Wartościowo są one wyższe niż w roku 2012, choć przychody finansowe wzrosły o 813 tys. zł, zaś koszty o 1.002 tys. zł.

Wyraźny wzrost na pozycji podatek dochodowy i w efekcie pogorszenie dla zysku netto. W roku 2012 wartość ujemna podatku była efektem optymalizacji przeprowadzonej w ramach realizacji projektów deweloperskich.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	31-12-2013	31-12-2012
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	23 097	15 400
II. Korekty razem	22 734	13 684
1. Amortyzacja	5 919	5 544
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	706	-1 087
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 682	8 370
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-104 803	39 398
5. Zmiana stanu rezerw	1 715	10 819
6. Zmiana stanu zapasów	-88	9 028
7. Zmiana stanu należności	93 838	-45 825
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 607	-2 588
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-201	255
10. Inne korekty	603	1 204
11. Podatek dochodowy i zapłacony/zwrócony	3 755	-11 433
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>45 832</b>	<b>29 084</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-11 734	-4 425
Wpływ z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	206	221
Nabycie akcji i udziałów	-2 003	-722
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 152	860
Pożyczki spłacone/(udzielone)	1 039	-11 027
Nabycie aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału, w eksle)		-1 200
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	89 967	-40 694
Pozostałe	1 052	-826
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>80 678</b>	<b>-57 813</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływ z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	27 767	55 802
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-104 572	-39 563
Wpływ netto z emisji akcji (w ydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	15 432	22 576
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 351	-2 499
Zapłacone odsetki	-4 425	-9 613
Wyplacone dywidendy	-4 103	-4 083
Pozostałe	1	
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-72 250</b>	<b>22 622</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>54 260</b>	<b>-6 108</b>
w tym:		
- różnice kursowe	-279	-57
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>36 619</b>	<b>42 727</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>90 879</b>	<b>36 619</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	11 500	0

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej									Razem	Kapitał udziałowców sprawujących kontrolę	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zysk (strata) zatrzymane			Zysk (strata) bieżący netto			
			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		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	

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane				Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menedżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem		
<b>01 STYCZNA 2012r.</b>	3 402	1	714	0	74 985	59 426	-1 729	21 119	157 919	150	158 069
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	0	21 119	-21 119	0		0
- podział w wyniku na kapitał zapasowy					21 382		-21 382		0		0
- podział w wyniku na dywidendę							-4 083		-4 083		-4 083
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi							4		4	2	6
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną							-1		-1	101	100
- nabycie certyfikatów inw estycyjnych FIZ				-25					-25		-25
- utrata w spółkontroli							-13		-13		-13
- zbycie spółki zależnej							0		0		0
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi				4	-2 081		14		-2 063	2 538	475
- przeniesienie kapitału-opcje menedżerskie w związku z nieobjęciem w arrantów			-136				136		0		0
- utw orzenie kapitału zw iązanego z opcjami menedżerskimi			783						783		783
- dochody całkow ite		0		-117				16 779	16 663	-108	16 555
<b>31 GRUDNIA 2012r.</b>	<b>3 402</b>	<b>1</b>	<b>1 360</b>	<b>-138</b>	<b>94 287</b>	<b>59 426</b>	<b>-5 934</b>	<b>16 779</b>	<b>169 184</b>	<b>2 683</b>	<b>171 867</b>

Zmiany w kapitale własnym związane są głównie z wypracowaniem zysku w roku 2013 oraz podziałem zysku na wypłatę dywidendy.

### 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>185 820</b>	<b>171 867</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>74 639</b>	<b>61 628</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 321	23 513
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>293 635</b>	<b>346 318</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	163 693	151 861
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33 107	106 616
<b>RAZEM</b>	<b>554 094</b>	<b>579 813</b>

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

L.p.		2013	2012	2011
1	Cykl rotacji zapasów	48,3	53,5	44,1
2	Cykl rotacji należności	99,0	121,3	79,2
3	Cykl rotacji zobowiązań	113,6	123,7	80,7
4	Cykl operacyjny (1+2)	147,3	174,6	123,3
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	33,7	50,9	42,6

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. Cykl konwersji gotówki w roku 2013 uległ znacznemu skróceniu. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2013 poziom 9,06% (zbliżony do roku ubiegłego). Przy zadłużeniu na poziomie 0,66 (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 2013 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

W dniu 10.09.2013r. UNIBEP S.A. nabył prawo do 50% udziałów w norweskiej spółce SELJEDALEN AS. Na 31.12.2013r. nie prowadziła jeszcze działalności w zakresie, na jaki została powołana - Spółka powołana do działalności developerskiej na rynku norweskim.

### 3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

### 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:

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, warranty 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w punkcie 6.12.

## 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 kredytowej przez spółkę Monday Palacza Spółka z o.o. spółka komandytowo – akcyjna**

W dniu 04 marca 2013 spółka Monday Palacza podpisała umowę kredytową z bankiem Pekao S.A. dotyczącą finansowania realizacji projektu mieszkaniowego „Hevelia” (ul. Palacza, Poznań). Wartość kredytu: 35 mln zł. Kredyt uruchomiono w dniu 28 czerwca 2013r.

Jednym z zabezpieczeń kredytu jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Generalnego Wykonawcę (UNIBEP S.A.). Umowa gwarancji korporacyjnej dotyczy gwarancji wykonania budżetu operacyjnego (nie wyższa niż 3 mln zł) oraz gwarancji na wypadek nie spełnienia warunków wypłaty transzy II (nie więcej niż 1,75 mln zł).

**3) Wejście w życie znaczącej umowy sprzedaży projektu deweloperskiego w segmencie komercyjnym.**

W dniu 27 marca 2013r. należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka „G 81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (zależna od Spółki UNIDEVELOPMENT S.A.) jako sprzedający podpisała umowę dotyczącą sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oraz prawa własności posadowionego na niej budynku biurowego. Kupującym jest spółka „BPS Grzybowska 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie).

Całkowita cena sprzedaży brutto (uwzględniająca koszty finansowania budynku) to 122.549.928,14 zł (99.634.087,92 zł netto). Z ceny sprzedaży zostały rozliczone kredyty, zaciągnięte przez sprzedającego w banku Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie celem sfinansowania budowy budynku w wysokości 69.132.098,76 zł. (RB 3/2013)

**4) 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. „Stodowiec 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)

**5) Podpisanie umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu.**

W dniu 09 maja 2013 należąca do Grupy UNIBEP spółka UNICASH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Unicash”) podpisała z firmą „Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa” („Spółka Lobo”) z siedzibą w Poznaniu przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu numer 13/4, 20/7, 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego. Na powyższych działkach planowana jest realizacja II i III etapu inwestycji mieszkaniowej. Cena nabycia powyższych nieruchomości: 9.000.000 złotych netto. (RB 11/2013)

Ponadto w dniu 20 czerwca 2013 Spółka Unicash podpisała umowę ze Spółką Lobo, na podstawie której Spółka Lobo sprzedała na rzecz Spółki Unicash prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu numer 13/3, 20/6, 21/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego. Cena nabycia nieruchomości: 6.000.000 złotych netto. (RB 29/2013)

**6) 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 Ilsvikveien w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Ilsvika 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)

**7) 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)

**8) 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)

**9) 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)

**10) 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)

**11) 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.

**12) 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 4 100 000,00 zł. Termin spłaty do 31 maja 2017r.

**13) 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)

**14) 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)

**15) 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)

**16) 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)

**17) 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)

**18) 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)

**19) 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)

**20) 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 Kaliope 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)

#### **21) 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 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 sprzeda na rzecz Spółki Szczęśliwicka prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 10.026 m<sup>2</sup>, 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 22.000.000, łączna cena zakupu nieruchomości nie powinna przekroczyć 30.000.000 złotych netto. Przedwstępna Umowa sprzedaży przewiduje zwarcie przyrzeczonej Umowy sprzedaży w terminie do 30 czerwca 2015r. (RB 8/2014)

#### **3) 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)

#### **4) Powołanie nowych spółek.**

W dniu 29 stycznia 2014 roku dokonano zakupu udziałów w Spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000440149. Sprzedający: Krzysztof Szyszka (99 udziałów) oraz Marta Szyszka (1 udział).

W dniu 3 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Szczęśliwica Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, pod nr KRS 0000500220.

Powyższe spółki zostały powołane w celu realizacji strategii deweloperskiej w ramach Grupy UNIBEP.

**5) 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)

**6) 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)

**7) 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)

**8) Wyemitowanie obligacji o wartości nominalnej 20 mln PLN przez UNIDEVELOPMENT S.A.**

W dniu 7 marca 2014r. spółka zależna UNIDEVELOPMENT S.A. przeprowadziła w trybie niepublicznym emisję obligacji na okaziciela serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc), o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, w liczbie 20 000 sztuk na łączną kwotę 20 mln PLN. (RB 20/2014)

## 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 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 2013 - 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 2013 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 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)