



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy UNIBEP za rok 2012

**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 .....  | 7         |
| 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.....  | 9         |
| 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 .....  | 15        |
| 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 2012 ROKU .....</b>   | <b>17</b> |
| 4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi .....  | 17        |
| 4.2. Umowy pozostałe .....   | 17        |
| 4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe ..... | 21        |
| <b>5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>  | <b>22</b> |
| 5.1. Opis grupy kapitałowej .....  | 22        |
| 5.2. Akcjonariat.....  | 23        |
| 5.3. Informacje pozostałe .....  | 23        |

## 1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

#### Sytuacja w roku 2012<sup>1</sup>

W ostatnich trzech miesiącach 2012 roku nastąpiło spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był czwartym z kolei kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto była niższa niż trzy miesiące wcześniej.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2012 roku wzrósł o 0,8 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Tempo wzrostu gospodarczego osiągnęło tym samym poziom najniższy od pierwszego kwartału 2009 roku, kiedy to wynosiło ono 0,4 proc.

W całym 2012 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 2,0 proc. Było to najniższe tempo wzrostu gospodarczego od trzech lat.

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

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w 2012 roku częścią gospodarki były usługi rynkowe. Najgorszą sytuację odnotowano w budownictwie. Wartość dodana w budownictwie zmniejszyła się o 0,5% w całym roku.

W 2012 roku dynamika eksportu była wyższa niż dynamika importu. Obrotom handlowym kraju sprzyjała stabilizacja średniorocznego kursu złotego względem euro oraz deprecjacja względem dolara amerykańskiego.

Stopa bezrobocia na koniec roku wyniosła 13,4 proc. Oznacza to jej wzrost o 0,9 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją z końca 2011 roku.

W całym 2012 roku średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło 3,7 proc.

#### Prognoza na rok 2013<sup>2</sup>

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną rok 2013 będzie kolejnym, w którym kraj nasz czeka spowolnienie gospodarcze. Niekorzystnie na sytuację gospodarczą w Polsce wpłynie utrzymująca się słaba koniunktura gospodarcza w Unii Europejskiej.

Według prognozy Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2013 roku wyniesie 1,4 proc., co oznacza, że będzie ono niższe niż w roku ubiegłym. W ocenie Instytutu w 2014 roku koniunktura gospodarcza w Polsce będzie się poprawiać, jednak nie należy oczekiwać zdecydowanego ożywienia.

W ocenie IBnGR poważnym problemem polskiej gospodarki pozostawać będzie trudna sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2013 wyniesie 13,8 proc, a więc powyżej ubiegłorocznego poziomu.

Słaba koniunktura będzie widoczna we wszystkich najważniejszych sekcjach polskiej gospodarki. Rozpoczynający się rok będzie bardzo trudny dla budownictwa – wg prognozy Instytutu, wartość dodana w tym sektorze zmniejszy się o 1,1 proc, natomiast produkcja budowlano-montażowa spadnie o 1,4 proc. W sektorze budowlanym najsłabszy będzie pierwszy kwartał, w kolejnych sytuacja powinna się stopniowo poprawiać.

Obecna sytuacja w strefie euro oraz wynikająca z niej duża niepewność i zmienność na rynkach walutowych sprawiają, że jeszcze większym ryzykiem niż zazwyczaj obciążona jest prognoza kursów walutowych. Trudna sytuacja finansowa budżetu państwa, ograniczenia w finansowaniu inwestorów publicznych, ograniczenie dostępu do kredytów hipotecznych oraz zmiany na rynku cen materiałów budowlanych - 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 77 (luty 2013r.).

<sup>2</sup> jak wyżej.

## 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 |            |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                              | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Przychody netto ze sprzedaży | 837 821    | 939 404    | 200 743    | 226 904    |
| EBITDA                       | 25 754     | 39 007     | 6 171      | 9 422      |
| EBIT                         | 20 210     | 33 762     | 4 842      | 8 155      |
| Zysk/Strata netto            | 16 671     | 21 118     | 3 994      | 5 101      |

#### Wybrane dane finansowe bilansowe

|                 | w tys. PLN, na dzień |            | w tys. EUR, na dzień |            |
|-----------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
|                 | 31.12.2012           | 31.12.2011 | 31.12.2012           | 31.12.2011 |
| Aktywa trwałe   | 107 228              | 102 095    | 26 229               | 23 115     |
| Aktywa obrotowe | 472 585              | 417 745    | 115 597              | 94 581     |
| Aktywa/Pasywa   | 579 813              | 519 840    | 141 826              | 117 696    |
| Kapitał własny  | 171 867              | 158 069    | 42 040               | 35 788     |
| Kapitał obcy    | 407 945              | 361 771    | 99 786               | 81 908     |

#### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

|  | w tys. PLN |            | w tys. EUR |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| Przepływy z działalności operacyjnej   | 29 084     | 21 840     | 6 968      | 5 275      |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej | - 57 813   | - 39 872   | -13 852    | - 9 631    |
| Przepływy z działalności finansowej    | 22 622     | 32 485     | 5 420      | 7 846      |
| Środki pieniężne na początek okresu    | 42 727     | 28 275     | 9 674      | 7 139      |
| Środki pieniężne na koniec okresu      | 36 619     | 42 727     | 8 957      | 9 674      |

#### Wybrane wskaźniki finansowe

|                                       | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Rentowność EBIT                       | 2,41%      | 3,59%      |
| Rentowność netto (ROS)                | 1,99%      | 2,25%      |
| Rentowność kapitałów własnych (ROE)   | 10,11%     | 14,15%     |
| Relacja kosztów zarządu do przychodów | 3,17%      | 2,38%      |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia          | 0,70       | 0,70       |
| Wskaźnik płynności bieżącej           | 1,36       | 1,49       |
| Wskaźnik płynności gotówkowej         | 0,11       | 0,15       |

Zasady wyliczania wskaźników:  
 rentowność EBIT = EBIT / okresu / przychody ze sprzedaży okresu  
 rentowność netto (ROS) = zysk netto / okresu / przychody ze sprzedaży okresu  
 rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto / średni stan kapitałów własnych w okresie  
 relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży  
 wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem  
 wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące  
 wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Analizując osiągnięte wielkości w relacji do roku poprzedniego widoczny jest spadek przychodów ze sprzedaży. Obniżeniu uległy także zyski na poszczególnych poziomach działalności. Wskaźnik zadłużenia ogólnego jest na poziomie roku poprzedniego. Koszty zarządu przekroczyły poziom 3% w stosunku do uzyskanych przychodów.

Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej. Uległy one poprawie w stosunku do roku 2011. Wskaźniki płynności nieco się obniżyły, ale pozostają na bezpiecznym poziomie. Kondycja Grupy w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest dobra.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2012 wyniki to przede wszystkim:

- zmiany w harmonogramach na kontraktach realizowanych na rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski),
- przedłużająca się procedura uruchomienia finansowania dla podpisanych w ostatnim okresie nowych kontraktów z rynków wschodnich (a także z rynku polskiego),
- zakończenie realizacji na rynku krajowym kontraktów o niskim poziomie marży brutto,
- pozytywne efekty restrukturyzacji segmentu drogowego,
- ścisła kontrola kosztowa i płynnościowa realizowanych kontraktów we wszystkich segmentach działalności,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- wprowadzenie struktury opartej o FIZ.

Z czynników zewnętrznych wymienić można utrzymującą się silną konkurencję cenową na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe), 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 2013.

## 2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Grupy stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Drugim pod względem sprzedaży segmentem jest działalność deweloperska (własne projekty mieszkaniowe wielorodzinne, w ostatnim czasie również projekty komercyjne). Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie budownictwa drogowego i produkcji domów modułowych.

Działalność GRUPY koncentruje się na rynku krajowym (warszawskim, północno-wschodnim i południowym), na rynku rosyjskim i białoruskim oraz na rynku skandynawskim (domy wielorodzinne modułowe).

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

- UNIHOUSE – oddział produkcyjny – produkcja domów modułowych,
- MAKBUD – oddział drogowy - budownictwo drogowe na obszarze kraju (region północno-wschodni).
- UNIDEVELOPMENT i spółki zależne - działalność deweloperska w segmencie budynków wielorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej. W ostatnim okresie nastąpił intensywny rozwój działalności deweloperskiej w segmencie komercyjnym.

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 2012 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 osiedla SASKA w Warszawie. Jego udział w przychodach to ok. 12%.

### 2.2.1 Segmenty operacyjne

| 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%                                 |

| Wyszczególnienie                   | SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011 w tys. PLN |                               |                          |                                  |   | Razem kwoty dotyczące całej jednostki |
|------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|---------------------------------------|
|                                    | Działalność budowlana kubaturowa                                | Działalność budowlana drogowa | Działalność deweloperska | Działalność - lekkie konstrukcje | Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów |                                       |
| Przychody ze sprzedaży             | 751 678   | 57 940                        | 103 119                  | 98 647                           | -71 981                                     | 939 404                               |
| sprzedaż zew netrzna               | 683 583   | 57 940                        | 103 119                  | 94 762                           |   | 939 404                               |
| sprzedaż na rzecz innych segmentów | 68 096  |                               |                          | 3 885                            | -71 981                                     | 0                                     |
| Koszt sprzedaży                    | 711 164   | 60 214                        | 81 490                   | 91 103                           | -66 723                                     | 877 248                               |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>    | <b>40 514</b>   | <b>-2 273</b>                 | <b>21 629</b>            | <b>7 544</b>                     | <b>-5 258</b>                               | <b>62 156</b>                         |
| % zysku brutto ze sprzedaży        | 5,39%   | -3,92%                        | 20,97%                   | 7,65%                            | 7,30%                                       | 6,62%                                 |

## 2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

| KRAJ<br>EKSPORT<br>w tym Norwegia<br>w tym Rosja<br>Razem | Przychody od klientów zewnętrznych w tys. PLN |                             | Aktywa trwałe w tys. PLN |                          |
|---|---|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | okres zakończony 31-12-2012                   | okres zakończony 31-12-2011 | stan na dzień 31-12-2012 | stan na dzień 31-12-2011 |
|   |   | 564 364                     | 616 166                  | 43 110                   |
|   | 273 457                                       | 323 237                     | 23 445                   | 25 865                   |
|   | 77 277  | 88 529                      | 22 971                   | 25 264                   |
|   | 142 016                                       | 215 537                     | 101                      | 301                      |
|   | 837 821                                       | 939 404                     | 66 555                   | 67 721                   |

## 2.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie sprawdzonych procedur. Odpowiedzialność za zakup usług spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. cement, stal). Wyspecjalizowana komórka organizacyjna zajmuje się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. Spółki i oddziały Grupy korzystają ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

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.

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

W roku 2012 kontynuowano działania zmierzające do rozpoczęcia działalności na nowych rynkach. Pozytywnym elementem jest systematycznie rosnąca ilość zapytań ofertowych z rynków eksportowych, szczególnie z rynku norweskiego. Rynki eksportowe są relatywnie bezpieczne, 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, w tym również na rynki poza Europą. Przyjęcie nowej strategii rozwoju eksportu przyniesie wymierne efekty w perspektywie 2013-2014.

Działania podjęte w oddziale drogowym spowodowały, że na obecną chwilę stał się on jednym z kluczowych graczy na lokalnym rynku inwestycyjnym. Zamiany zwiększania obszaru działalności zmniejszenie kosztów zarządzania w tym biznesie sprawi, że segment pozostanie trwale rentownym.

W segmencie produkcyjnym podjęcie inwestycji zwiększających moce produkcyjne pozwoli realizować więcej zleceń dla sprawdzonych i wiarygodnych partnerów handlowych. W kontekście rozwoju eksportu wydatki na inwestycje będą miły dosyć krótki okres zwrotu.

Strategia rozwoju segmentu deweloperskiego zakłada intensywny rozwój spółki Unidevelopment - docelowo usamodzielnienie (także w sensie kapitałowym) i wprowadzenie na Giełdę Papierów Wartościowych. W roku 2012 dokonano szeregu zmian, m.in. nastąpiły zmiany w Zarządzie spółki, powołano Radę Nadzorczą, podniesiony został kapitał podstawowy spółki, rozbudowano strukturę Grupy (nowe spółki), dokonano przekształceń formy prawnej części spółek celowych, zwiększano udziały w niektórych spółkach celowych oraz wprowadzono FIZ. Obecnie trwają prace dotyczące przekształcenia Unidevelopment w spółkę akcyjną.

Grupa pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyk podejmuje działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Na szeroką skalę podjęte zostały działania obniżające koszty zarządzania w spółce. Efektywność, na każdym poziomie organizacji, jest dziś jedną z miar naszych działań.

Bardzo ważnym dla czynnikiem jest płynność finansowa, która utrzymuje się na zadawalającym, bezpiecznym poziomie. Priorytetem w naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe.

W ocenie Zarządu Grupa UNIBEP jest dobrze przygotowana do roku 2013 pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym.

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

#### **Czynniki zewnętrzne negatywne:**

- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- ograniczone finansowanie firm z branży budowlanej przez instytucje finansowe,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

#### **Czynniki zewnętrzne pozytywne:**

- dobra sytuacja na rynku rosyjskim i norweskim
- zapytania ofertowe z nowych rynków,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie),
- możliwość spadku kosztów materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- obniżka przez RPP stóp procentowych.

#### **Czynniki wewnętrzne pozytywne:**

- dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- wielkość i jakość portfela zleceń – dywersyfikacja branż i rynków,
- coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka, również na rynkach eksportowych,
- dobra, sprawdzona kadra,
- sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- przygotowanie w oddziale produkcyjnym nowych produktów na nowe rynki,
- przyjęcie i realizacja nowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego,
- kompetencje do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych.

#### **Czynniki wewnętrzne negatywne:**

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- spadek zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

## **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 modułowej nakłady inwestycyjne wiązać się będą z rozbudową zaplecza produkcyjnego i rozwojem logistyki. Plany budowy nowej hali do robót wykończeniowych modułów wynika z zamiaru zwiększenia posiadanych mocy produkcyjnych. Oddział produkcyjny od kilku lat buduje pozycję solidnego partnera dla norweskich deweloperów. Z tym wiąże się szansa na nowe i większe zlecenia.

W segmencie drogowym inwestycje skierowane zostaną na poprawę działalności zaplecza produkcyjnego i efektywniejsze wykorzystanie posiadanych wytwórni mas bitumicznych.

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

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych, bankowych kredytów inwestycyjnych oraz środków z emisji obligacji.

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

W roku 2012 nastąpiły zmiany organizacyjne wewnątrz Grupy.

W dniu 25 lipca 2012 została zawarta umowa o współpracy pomiędzy TFI Trigon S.A. a Unidevelopment (spółka zależna) regulująca zasady funkcjonowania dedykowanego Unidevelopment funduszu inwestycyjnego oraz zasady współpracy pomiędzy inwestorem (Unidevelopment lub spółki powiązane) a TFI Trigon S.A., który będzie zarządzał funduszem.

Nastąpiły też zmiany formy prawnej spółek z Grupy. W dniu 31.10.2012 spółka G81 przekształciła się w spółkę „G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. W dniu 13.11.2012 spółka GN INVEST przekształciła się w spółkę „GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A.

Poza w/w czynnikami, w ocenie Zarządu w roku 2012 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIBEP.

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.

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 rynku mogą wiązać się z większymi kosztami/lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużać. Z działalnością na nowych rynkach wiążą się również ryzyka podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju. W obszarze zainteresowań są rynki wschodnie, m.in. kazachski oraz kraje Europy Zachodniej, w szczególności niemiecki.
- 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. Następnym 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 rozpoczęcie działalności w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (projekty biurowe) oraz nowe produkty z fabryki domów modułowych (np. hotel ekonomiczny modułowy). 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 związane z zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2012 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 biznes drogowy Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego.

- 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 spółki 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.

Grupa prowadzi działalność w sektorze komercyjnym (biurowym). Sprzedaż tego typu projektów z reguły jest możliwa dopiero po skutecznym przeprowadzeniu procesu komercjalizacji, tj. podpisaniu umów najmu na całą lub przeważającą część powierzchni użytkowej. Istnieje więc ryzyko nie uzyskania oczekiwanego stopnia komercjalizacji bądź też przesunięcie planowanego terminu ukończenia komercjalizacji. W zależności od charakteru transakcji w różny sposób i w różnym czasie może być też rozpoznany wynik na projekcie deweloperskim komercyjnym co stwarza ryzyko przesunięcia w czasie planowanych przychodów/kosztów projektu.

## **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 2012 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- działania dotyczące rozwoju i aktywizacji kadry,
- opracowanie strategii rozwoju eksportu,
- działania efektywnościowe – rozpoczęte i rozwijane przez specjalnie powołany zespół – mające na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Grupy,
- rozwój bazy produkcyjnej związanej z Fabryką Domów oraz segmentem drogowym,
- rozwój rynków:
  - wschodnich – pod kątem skorzystania z inwestycji związanych Mundialem w Rosji w roku 2018,
  - powołanie biura odpowiedzialnego za akwizycję na rynkach Europy Zachodniej,
- rozwój produktów - wytwarzanymi w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim:
  - dalsze prace badawczo–rozwojowe nad nowymi produktami na nowe rynki,
  - doskonalenie produktów obecnych
  - współpraca z Politechniką Białostocką w ramach Wschodniego Klastra Budowlanego
- 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 systemu informacji zarządczej Business Intelligence oraz rozpoczęcie prac nad koncepcją rozwoju ERP/CRM w biznesie deweloperskim,
- rozwój w ramach działalności deweloperskiej strategii rynkowej ukierunkowanej na segment mieszkaniowy i komercyjny oraz nowe rynki (poznański).

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

|   | 31-12-2012     | 31-12-2011     | Zmiana         | Zmiana %      |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>AKTYWA</b>   |                |                |                |               |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |                |                |                |               |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 56 528         | 57 637         | -1 109         | -1,9%         |
| Wartości niematerialne  | 6 554          | 6 723          | -169           | -2,5%         |
| Środki trwałe w budowie   | 1 407          | 1 146          | 262            | 22,9%         |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe                        | 0              | 5              | -5             | -100,0%       |
| Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe              | 0              | 0              | 0              |               |
| Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności                  | 2 300          | 2 299          | 1              | 0,0%          |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe  | 1 308          | 0              | 1 308          |               |
| Kaucje z tytułu umów o budowę   | 16 073         | 12 617         | 3 455          | 27,4%         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                             | 16 540         | 18 266         | -1 726         | -9,5%         |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                                       | 2 066          | 2 215          | -149           | -6,7%         |
| Pożyczki udzielone  | 3 539          | 16             | 3 522          |               |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                   | 914            | 1 170          | -256           | -21,9%        |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>  | <b>107 228</b> | <b>102 095</b> | <b>5 133</b>   | <b>5,0%</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |                |                |                |               |
| Zapasy  | 118 425        | 112 526        | 5 899          | 5,2%          |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                | 159 596        | 191 330        | -31 734        | -16,6%        |
| Kaucje z tytułu umów o budowę   | 19 264         | 13 581         | 5 683          | 41,8%         |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę                           | 114 339        | 46 892         | 67 447         | 143,8%        |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego                           | 8 682          | 2 990          | 5 692          | 190,3%        |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej                              | 166            | 0              | 166            |               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 36 562         | 42 825         | -6 262         | -14,6%        |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                  | 5 533          | 5 315          | 217            | 4,1%          |
| Pożyczki udzielone  | 10 018         | 2 285          | 7 733          | 338,4%        |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>  | <b>472 585</b> | <b>417 745</b> | <b>54 841</b>  | <b>13,1%</b>  |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |               |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   | <b>579 813</b> | <b>519 840</b> | <b>59 973</b>  | <b>11,5%</b>  |
| <b>PASYWA</b>   |                |                |                |               |
| <b>Kapitał własny</b>   |                |                |                |               |
| Kapitał podstawowy  | 3 402          | 3 402          | 0              | 0,0%          |
| Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych                      | 1              | 1              | 0              | 29,8%         |
| Pozostałe kapitały  | 154 936        | 135 125        | 19 810         | 14,7%         |
| w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny                      | 59 426         | 59 426         | 0              | 0,0%          |
| Zyski (straty) zatrzymane   | 10 845         | 19 390         | -8 545         | -44,1%        |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>     | <b>169 184</b> | <b>157 919</b> | <b>11 265</b>  | <b>7,1%</b>   |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolującym                     | 2 683          | 150            | 2 533          | 1686,4%       |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>  | <b>171 867</b> | <b>158 069</b> | <b>13 799</b>  | <b>8,7%</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |                |                |                |               |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                             | 23 513         | 39 213         | -15 700        | -40,0%        |
| Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne  | 677            | 663            | 14             | 2,1%          |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego  | 11 458         | 16 926         | -5 467         | -32,3%        |
| Kaucje z tytułu umów o budowę   | 25 422         | 23 954         | 1 468          | 6,1%          |
| Przychody przyszłych okresów  | 558            | 755            | -197           | -26,1%        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                    | <b>61 628</b>  | <b>81 511</b>  | <b>-19 883</b> | <b>-24,4%</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |                |                |                |               |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania            | 151 861        | 152 707        | -846           | -0,6%         |
| Kaucje z tytułu umów o budowę   | 18 290         | 28 230         | -9 940         | -35,2%        |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę                              | 18 219         | 11 743         | 6 476          | 55,1%         |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                             | 106 616        | 43 930         | 62 686         | 142,7%        |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                         | 664            | 2 021          | -1 357         | -67,1%        |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 47 455         | 38 174         | 9 281          | 24,3%         |
| Przychody przyszłych okresów  | 3 213          | 3 455          | -242           | -7,0%         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                   | <b>346 318</b> | <b>280 260</b> | <b>66 058</b>  | <b>23,6%</b>  |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   | <b>579 813</b> | <b>519 840</b> | <b>59 973</b>  | <b>11,5%</b>  |

Na dzień 31 grudnia 2012 roku skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 59.973 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2011 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 5,0% (5.133 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 13,1% (54.841 tys. zł).

#### Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2012 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost pożyczek udzielonych o 3.522 tys. zł,
- wzrost kaucji z tytułu umów o budowę o 3.455 tys. zł,
- spadek aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 1.726 tys. zł.

#### Aktywa obrotowe:

W tym samym czasie aktywa obrotowe zwiększyły się o 54.841 tys. zł, co było głównie wynikiem:

- wzrostu kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 67.477 tys. zł,
- wzrostu pożyczek udzielonych o 7.733 tys. zł,
- wzrostu zapasów o 5.899 tys. zł,
- wzrostu należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 5.692 tys. zł,
- spadku należności z tytułu dostaw i umów oraz pozostałych należności o 31.734 tys. zł,
- spadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 6.262 tys. zł,

#### Pasywa:

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu pozostałych kapitałów o 19.810 tys. zł,
- spadku zobowiązań długoterminowych o kwotę 19.883 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
  - spadku kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 15.700 tys. zł,
  - spadku rezerw z tytułu podatku odroczonego o 5.467 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 66.058 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
  - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 62.686 tys. zł,
  - wzrostu rezerw na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne o 9.281 tys. zł,
  - wzrostu kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę o 6.476 tys. zł,
  - spadku kaucji z tytułu umów o budowę o 9.940 tys. zł,

2012 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje pogorszenie niektórych wskaźników finansowych. Zyskowność netto spadła o 0,26 pkt% kształtując się na poziomie 1,99%. Zyskowność EBIT spadła o 1,18 pkt% osiągając poziom 2,41%. Spadek zyskowności wynika głównie z faktu realizacji na rynku krajowym kontraktów o niskim poziomie marży brutto. Pomimo niekorzystnych warunków rynkowych segment drogowy wykazał lepszą niż w roku poprzednim efektywność na poziomie marży brutto.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (10,11%), choć jego wartość spadła w stosunku do roku ubiegłego (14,15%).

Bardzo pozytywnie, wyglądają przepływy pieniężne. Grupa z działalności operacyjnej wygenerowała ponad 29 mln zł gotówki, więcej niż za rok 2011. 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<br>(WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY                  | 31-12-2012     | 31-12-2011     | Zmiana          | Zmiana %      |
|---|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>   |                |                |                 |               |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług  | 833 541        | 924 458        | -90 918         | -9,8%         |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów   | 4 280          | 14 945         | -10 666         | -71,4%        |
| <b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>  | <b>837 821</b> | <b>939 404</b> | <b>-101 583</b> | <b>-10,8%</b> |
| Koszty w ytworzenia sprzedanych produktów i usług   | 784 316        | 862 332        | -78 016         | -9,0%         |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów   | 4 066          | 14 916         | -10 850         | -72,7%        |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>  | <b>49 439</b>  | <b>62 156</b>  | <b>-12 717</b>  | <b>-20,5%</b> |
| Koszty sprzedaży  | 4 669          | 2 949          | 1 720           | 58,3%         |
| Koszty zarządu  | 26 546         | 22 393         | 4 152           | 18,5%         |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 8 139          | 4 292          | 3 848           | 89,7%         |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 6 154          | 7 344          | -1 190          | -16,2%        |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>   | <b>20 210</b>  | <b>33 762</b>  | <b>-13 552</b>  | <b>-40,1%</b> |
| Przychody finansowe   | 4 449          | 4 192          | 257             | 6,1%          |
| Koszty finansowe  | 9 248          | 7 855          | 1 393           | 17,7%         |
| Udział w zyskach(stratach)netto jednostek<br>podporządkowanych wycenianych metodą praw<br>własności | -11            | -1             | -11             | 1426,6%       |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>   | <b>15 400</b>  | <b>30 098</b>  | <b>-14 698</b>  | <b>-48,8%</b> |
| Podatek dochodowy   | -1 272         | 8 980          | -10 252         | -114,2%       |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>16 671</b>  | <b>21 118</b>  | <b>-4 446</b>   | <b>-21,1%</b> |

W 2012 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2011 spadły o 101.583 tys. zł, czyli o 10,8%. Wpłynęły na to głównie zmiany w harmonogramach na kontraktach realizowanych na rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski). Obniżeniu uległy także wartości zysków na wszystkich poziomach.

Zysk brutto ze sprzedaży w 2012 roku wyniósł 49.439 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 62.156 tys. zł (spadek o 20,5%). Zysk EBIT spadł o 13.552 tys. zł, a wynik finansowy netto na koniec 2012 roku był niższy niż w 2011 roku o 21,1%.

W roku 2012 wzrosły koszty sprzedaży (o 1.720 tys. zł). Koszty zarządu były o 4.152 tys. zł wyższe niż koszty poniesione w 2011 roku (wskaźnik udziału kosztów zarządu w przychodach ze sprzedaży wyniósł 3,17%).

Dodatknie saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych to w znacznej części wpływ rozwiązania rezerw i odpisów aktualizujących, głównie w związku z rozstrzygnięciem spraw spornych.

Na poziomie roku 2011 wystąpił poziom przychodów finansowych. Wzrost kosztów finansowych o 1.393 tys. zł to głównie efekt zmian w odsetkach od kredytów, pożyczek i obligacji oraz w wycenie kontraktów terminowych.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

|   | 31-12-2012     | 31-12-2011     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>   |                |                |
| I. Zysk (strata) brutto   | 15 400         | 30 098         |
| II. Korekty razem   | 13 684         | -8 258         |
| 1. Amortyzacja  | 5 544          | 5 246          |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   | -1 087         | 1 258          |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)  | 8 370          | 402            |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej   | 39 398         | 3 760          |
| 5. Zmiana stanu rezerw  | 10 819         | 16 956         |
| 6. Zmiana stanu zapasów   | 9 028          | 8 275          |
| 7. Zmiana stanu należności  | -45 825        | -92 273        |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | -2 588         | 62 744         |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | 255            | -9 813         |
| 10. Inne korekty  | 1 204          | -189           |
| 11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony  | -11 433        | -4 624         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>29 084</b>  | <b>21 840</b>  |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>   |                |                |
| Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych                              | -4 425         | -3 942         |
| Wpływ z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych             | 221            | 346            |
| Nabycie akcji i udziałów  | -722           | -197           |
| Odsetki i dywidendy otrzymane   | 860            | 1 283          |
| Pożyczki spłacone/(udzielone)   | -11 027        | -2 219         |
| Nabycie innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału, w eksle)                                   | -1 200         | -35 149        |
| Nabycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych  | -40 694        | 0              |
| Pozostałe   | -826           | 6              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>-57 813</b> | <b>-39 872</b> |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>  |                |                |
| Wpływ z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów  | 55 802         | 46 834         |
| Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów   | -39 563        | -2 562         |
| Wpływ netto z emisji akcji (w ydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 22 576         |                |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | -2 499         | -2 375         |
| Zapłacone odsetki   | -9 613         | -5 341         |
| Wyplacone dywidendy   | -4 083         | -4 071         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>   | <b>22 622</b>  | <b>32 485</b>  |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>   | <b>-6 108</b>  | <b>14 453</b>  |
| w tym:  |                |                |
| - różnice kursowe   | -57            | 98             |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>  | <b>42 727</b>  | <b>28 275</b>  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>  | <b>36 619</b>  | <b>42 727</b>  |
| - w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania   | 0              | 0              |

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

| WYSZCZEGÓLNIENIE   | Przypadający na udziałowców jednostki dominującej |  |                                      |                        |                  |   |                               |                             | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem |                |
|--|---|--|--------------------------------------|------------------------|------------------|---|-------------------------------|-----------------------------|---|----------------------|----------------|
|  | Kapitał podstawowy                                | Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych | Pozostałe kapitały                   |                        |                  | Zyski (straty) zatrzymane                                   |                               |                             |   |                      |                |
|  |   |  | 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 |   |                      |                |
| <b>01 STYCZNIA 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                |   |                               | 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 inwestycyjnych FI                                       |   |  |                                      | -25                    |                  |   |                               |                             | -25   |                      | -25            |
| - utrata w spółce kontroli   |   |  |                                      |                        |                  |   |                               | -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 menadżerskie w związku z nieobjęciem w arrantów |   |  | -136                                 |                        |                  |   |                               | 136                         | 0   |                      | 0              |
| - utw orzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi                      |   |  | 783                                  |                        |                  |   |                               |                             | 783   |                      | 783            |
| - dochody całkowite  |   | 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> |

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

| WYSZCZEGÓLNIENIE   | Kapitał podstawowy | Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych | Pozostałe kapitały                   |                  |  | Zyski (straty) zatrzymane     |                            | Razem   | Kapitał udziałowców w nie sprawujących kontrol | Kapitał własny razem |
|--|--------------------|--|--------------------------------------|------------------|--|-------------------------------|----------------------------|---------|--|----------------------|
|  |                    |  | Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie | Kapitał zapasowy | Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Zysk (strat) bieżący netto |         |  |                      |
| 01 STYCZNIA 2011r.   | 3 393              | -5   | 300                                  | 54 740           | 59 426   | -684                          | 22 707                     | 139 876 | 535  | 140 411              |
| - przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane | 0                  | 0  | 0                                    | 0                | 0  | 22 707                        | -22 707                    | 0       |  | 0                    |
| - podział zysku na kapitał zapasowy                              | 0                  | 0  | 0                                    | 20 348           | 0  | -20 348                       |                            | 0       |  | 0                    |
| - podział zysku na wypłatę dywidendy                             |                    |  |                                      |                  |  | -4 071                        |                            | -4 071  |  | -4 071               |
| - utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi         |                    | 0  | 414                                  |                  |  |                               |                            | 414     |  | 414                  |
| - przejęcie kontroli nad MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA           |                    |  |                                      |                  |  |                               |                            | 0       | 150  | 150                  |
| - połączenie jedn.dominującej z PDRIM Sp. Z o.o.                 | 9                  |  |                                      | -103             | 0  | 678                           |                            | 584     | -533   | 51                   |
| - objęcie w spółce kontroli nad Junimex Development Sp. z o.o.   |                    |  |                                      |                  |  | -10                           |                            | -10     |  | -10                  |
| - suma całkowitych dochodów                                      |                    | 6  |                                      |                  |  | 0                             | 21 119                     | 21 125  | -1   | 21 124               |
| 31 GRUDNIA 2011  | 3 402              | 1  | 714                                  | 74 985           | 59 426   | -1 729                        | 21 119                     | 157 919 | 150  | 158 069              |

Zmiany w kapitale własnym związane są głównie z wypracowaniem zysku w roku 2012 oraz podziałem zysku na wypłatę dywidendy.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

| PASYWA   | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Kapitał własny</b>  | <b>171 867</b> | <b>158 069</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>                       | <b>61 628</b>  | <b>81 511</b>  |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                  | 23 513         | 39 213         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>                      | <b>346 318</b> | <b>280 260</b> |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 151 861        | 152 707        |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                  | 106 616        | 43 930         |
| <b>RAZEM</b>   | <b>579 813</b> | <b>519 840</b> |

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2010 -2012 (w dniach)

| L.p. |                              | 2012  | 2011  | 2010  |
|------|------------------------------|-------|-------|-------|
| 1    | Cykl rotacji zapasów         | 53,5  | 44,1  | 60,4  |
| 2    | Cykl rotacji należności      | 121,3 | 79,2  | 65,0  |
| 3    | Cykl rotacji zobowiązań      | 123,7 | 80,7  | 79,3  |
| 4    | Cykl operacyjny (1+2)        | 174,6 | 123,3 | 125,4 |
| 5    | Cykl konwersji gotówki (4-3) | 50,9  | 42,6  | 46,1  |

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 2012 uległ nieco wydłużeniu. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2012 poziom 10,11%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,70 (wskaźnik zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych.

### 3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – nota finansowa nr 6.13.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta – nota finansowa nr 6.9.
- 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 6.40.

### **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 2012 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.

Inwestycje w obce podmioty gospodarcze opisane zostały w punkcie 4.2 w ramach znaczących umów zawartych w roku 2012.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2012.

### **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:

W dniu 19 kwietnia 2012 r. UNIBEP S.A. przeprowadził w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii A, zero kuponowych z terminem zapadalności 14 miesięcy (data zapadalności 19 czerwca 2013r.) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Łączna liczba wyemitowanych obligacji to 22 000 sztuk o wartości nominalnej jednej obligacji 1000 zł. Emisji obligacji dokonano w ramach programu emisji obligacji na łączną kwotę do 50 000 000 zł.

W dniu 29 czerwca 2012r. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie poinformowała UNIBEP S.A. o dopuszczeniu od dnia 29 czerwca 2012 r. do obrotu 94 500 akcji zwykłych na okaziciela serii D spółki UNIBEP S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda oznaczanych kodem „PLUNBEP00015”.

Dopuszczenie do obrotu w/w akcji jest następstwem procesu połączenia UNIBEP S.A. ze spółką zależną PRDiM sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim zgodnie z Uchwałą Nr 4 NWZ UNIBEP S.A. z dnia 8 lipca 2011 r. (RB Nr 31/2011 z dnia 9.07.2011).

W związku z realizacją Programu Opcji Menadżerskich spółka w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu wyemitowała 213.480 warrantów subskrypcyjnych oraz skierowała je do Osób Uprawnionych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żaden z uprawnionych beneficjentów nie złożył oświadczenia o objęciu akcji.



## 4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2012 ROKU

### 4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi

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

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

#### 1) Zawarcie umowy na wybudowanie osiedla Hevelia w Poznaniu.

W dniu 7 listopada 2012 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych, projekt "Palacza" przy zbiegu ulic Palacza i Heweliusza w Poznaniu.

Przedmiotem podpisanej umowy jest wybudowanie zespołu mieszkaniowego Hevelia, składającego się z 6 budynków V- lub VI-kondygnacyjnych z ilością 174 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych wraz z podziemną halą garażową. Łączna powierzchnia mieszkań i lokali usługowych to 9905,9m<sup>2</sup>.

Termin zakończenia prac wykonawczych został ustalony na 30 listopada 2013 r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 34 446 743 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 38/2012)

### 4.2. Umowy pozostałe

#### 1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - inwestycja w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej

W dniu 10 stycznia 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej. Zamawiającym jest spółka OKAM 2007 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowo - usługowo - handlowy. Inwestycja będzie realizowana w 3 etapach. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 100 828 355 PLN netto (RB 1/2012).

#### 2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - inwestycja w Warszawie przy Alei Rzeczpospolitej

W dniu 31 stycznia 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy Alei Rzeczpospolitej 12/14. Zamawiającym jest Spółka Inwestycji Mieszkaniowych "Ursynów" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zawarcie niniejszej umowy poprzedzało zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 18 listopada 2011r. (RB emitenta z dnia 21.11.2011r. Nr 43/2011). Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 71 500 000 PLN netto. (RB 2/2012).

#### 3) Umowa na zespół budynków mieszkalnych w Warszawie

W dniu 2 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy ul. Niedzielskiego 2 (I Etap). Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 39 345 936 PLN netto. Terminy realizacji: termin rozpoczęcia - 11.04.2012 r.; termin zakończenia - 09.08.2013 r. (RB 3/2012).

#### 4) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego z Atelier Żoliborz sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej położonej w Warszawie przy ul. Przasnyskiej. Zamawiającym jest spółka Atelier Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowo - usługowy. Termin realizacji inwestycji wynosi 23 miesiące od daty otrzymania polecenia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 82 mln zł netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 5/2012).

#### 5) Zawarcie kolejnych umów na rynku norweskim

W dniu 17 stycznia 2012 UNIBEP podpisał umowę z NHR Eiendom AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji "Fagerliveien" w Ålesund w Norwegii obejmującej wykonanie jednego budynku z 7 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse. Wartość kontraktu wynosi 8 440 035 NOK tj. 4 811 664 PLN netto wg kursu NBP z dnia 17.01.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – październik 2012

W dniu 3 lutego 2012 UNIBEP podpisał umowę z BYPARKEN ALLE AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji „Skaregata” w Ålesund w Norwegii polegającej na wykonaniu budynku mieszkalnego z 35 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu wynosi: 26 480 506 NOK netto tj. 14 500 725 PLN netto wg kursu NBP z dnia 3.02.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – marzec 2013 (RB 7/2012).

W dniu 14 lutego 2012 podpisał umowę ze spółką JESSHEIM VEST, BOLIG OG NÆRING AS z siedzibą w Tromsø w Norwegii na wykonanie inwestycji „Odelsveien Park, etap II” zlokalizowanej w Jessheim w Norwegii. Inwestycja polega na wykonaniu 2 budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 32 mieszkania w technologii modułowej Unihouse, w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu wynosi: 27 135 125 NOK tj. 15 073 561 PLN netto wg kursu NBP z dnia 14.02.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – maj 2013 (RB 7/2012).

W dniu 23 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z AGATHON BORGES AS z siedzibą w Trondheimsveien 66, 2040 Klofta w Norwegii na wykonanie inwestycji mieszkaniowej "Kjeller Gard BK 08" w Kjeller w Norwegii. Wartość kontraktu wynosi 26 270 750,- NOK tj. 14 714 247 PLN wg kursu NBP z daty podpisania umowy. Termin realizacji inwestycji to luty 2012 - listopad 2012. (RB 8/2012).

#### **6) Zawarcie umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A.**

UNIBEP S.A zawarł w dniu 12 marca 2012r. z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową na limit kredytowy w wysokości 10 mln zł. W ramach limitu przyznane zostały sublimity do wykorzystania w formach

- Kredytów obrotowych w rachunku bankowym,
- Gwarancji bankowych należytego wykonania wad i usterek, terminowej zapłaty, zwrotu zaliczki – udzielonych w PLN,
- Gwarancji bankowych należytego wykonania wad i usterek, terminowej zapłaty, zwrotu zaliczki – udzielonych w EUR, USD, NOK.

Okres dostępności limitu kredytowego umowy wieloproduktowej ustalony umownie został do dnia 11 marca 2013. Okres został wydłużony na mocy aneksu do dnia 30 maja 2013r.

#### **7) Zawarcie umowy wykupu wierzytelności z ING Bank Śląski S.A.**

UNIBEP S.A zawarł w dniu 12 marca 2012r. z ING Bank Śląski S.A. umowę na limit odnawialny w wysokości 10 mln zł z przeznaczeniem na program finansowania dostawców (faktoring). Okres obowiązywania limitu – do 11 marca 2013 – wydłużony został na mocy aneksu do dnia 30 maja 2013r.

#### **8) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji „SASKA”**

W dniu 17 kwietnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa III etapu zespołu mieszkaniowego "SASKA" w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego. Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Trzeci etap zespołu mieszkaniowego "SASKA" składał się będzie z 4 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 38,82 tys. m<sup>2</sup> (PUM+U). Inwestycja obejmuje 670 mieszkań oraz 19 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 145 392 500 złotych netto + należny podatek VAT. Terminy realizacji umowy: rozpoczęcie robót budowlanych - 25.04.2012; zakończenie robót budowlanych - 31.12.2014 (RB 12/2012)

#### **9) Emisja obligacji o wartości nominalnej 22 mln PLN**

W dniu 19 kwietnia 2012r. UNIBEP S.A. przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii A, zero kuponowych z terminem zapadalności 14 miesięcy (data zapadalności 19 czerwca 2013r.) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Łączna liczba wyemitowanych obligacji to 22.000 sztuk o wartości nominalnej jednej obligacji 1000 zł. Emisji obligacji dokonano w ramach programu emisji obligacji UNIBEP S.A. (RB 15/2012).

#### **10) Nabycie przez Unidevelopment 100% udziałów w spółce celowej Wola House**

W dniu 26 kwietnia 2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. (spółka zależna od UNIBEP S.A.) nabyła 100% udziałów w spółce celowej pod firmą Wola House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (projekt biurowy).

W związku z transakcją nabycia w/w udziałów UNIBEP S.A. zobowiązał się do spłaty pożyczek udzielonych nabywanej Spółce przez Sprzedającego w kwocie łącznej 12.055.831,00 zł - w celu wstąpienia w trybie art.518 § 1 pkt 3 kc w prawa zaspokojonego wierzyciela.

Sprzedającym jest spółka SELVAAG EIENDOM AS z siedzibą w Norwegii (RB 16/2012).

#### **11) Podpisanie umowy na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji**

W dniu 6 sierpnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji. Zamawiającym jest firma Zakład Paneli Ściennych „Fibrolit” Sp. z o.o z siedzibą w Kirowie. Przedmiotem umowy była rozbudowa na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zakładu produkcji paneli ściennych. Planowana powierzchnia zabudowy zakładu to 10 800m<sup>2</sup> a kubatura 64 800m<sup>3</sup>.

Wartość szacunkowa inwestycji: 22 419 392,37 EUR netto (plus VAT 18% 4 035 490,63 EUR), 26 454 883 EUR brutto tj. 91 845 525 PLN wg kursu NBP z dnia 06.08.2012. Kontrakt finansowany będzie ze środków własnych zamawiającego (15% wartości stanowiących zaliczkę) oraz z kredytu (85% wartości kontraktu). (RB 28/2012)

#### **12) Podpisanie umowy na przedłużenie ul. Świętokrzyskiej w Białymstoku**

W dniu 17 sierpnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę ulicy Świętokrzyskiej w Białymstoku na odcinku od ul. Antoniukowskiej do ul. Generała Z. Berlinga wraz z budową infrastruktury technicznej oraz wlotami ulic bocznych.

Inwestorem jest Miasto Białystok, wartość kontraktu to 9 751 311 PLN plus należny podatek VAT. Termin realizacji inwestycji: 30 listopada 2012.

#### **13) Podpisanie umowy na budowę budynków mieszkalnych przy ul. Giełdowej w Warszawie**

W dniu 6 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych przy ul. Giełdowej. Zamawiającym jest Capital Art. Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Budynki mieszkalne przy ulicy Giełdowej będą składały się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 12,2 tys. m<sup>2</sup> (PUM). Inwestycja obejmuje 189 mieszkań oraz 10 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 38 300 000 złotych netto + należny podatek VAT. (RB 31/2012)

#### **14) Podpisanie umowy na budowę mieszkań w Norwegii**

W dniu 6 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Bjørnåsen Syd House Z1,Z2, X3 w Oslo Kommune w Norwegii. Zamawiającym jest Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS z siedzibą w Norwegii.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 3 budynków czterokondygnacyjnych w technologii modułowej (łącznie 96 mieszkań). Wartość umowy netto: 47.591.390,- NOK tj. 26.922.449,32 netto PLN (wg kursu NBP z dnia 06-09-2012). (RB 32/2012)

W dniu 7 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Grilstad Park B3 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Grolstad Park AS z siedzibą w Norwegii.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 6 budynków czterokondygnacyjnych. Wartość umowy netto: 63.384.700,- NOK tj. 35.444.724,24 netto PLN (wg kursu NBP z dnia 07-09-2012). (RB 33/2012)

#### **15) Podpisanie umowy na realizację projektu biurowego w Moskwie**

W dniu 10 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie nadbudowy nad budynkiem biurowym oraz wykonanie garażu podziemnego w Moskwie (Rosja). Zamawiającym jest OOO „Międzynarodowa Inwestycyjna Kompania” z siedzibą w Moskwie, Rosja.

Przedmiotem umowy jest nadbudowa trzech pięter administracyjnego budynku ul. Twierski Bulwar z restauracją i rekonstrukcją elewacji budynku oraz podziemnym parkingiem na 96 samochodów. Wartość umowy netto: 19 553 061 EUR tj. 80 443 248,26 PLN (wg kursu NBP z dn. 10.09.2012). (RB 34/2012)

#### **16) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego przy ul. Roentgena w Warszawie.**

W dniu 13 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie osiedla budynków mieszkalnych przy ul. Roentgena w Warszawie. Zamawiającym jest Skarbiec Mieszkaniowy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem umowy jest budowa osiedla 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu działek, podjazdów, ogrodzeniem oraz zielenią. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi 2022 m<sup>2</sup>. Wartość umowy: 6 700 000 zł netto. (RB 35/2012)

**17) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – inwestycja w Warszawie przy ul. Rydygiera**

W dniu 18 października 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych "Zielony Żoliborz Etap A i D" położonych przy ul. Rydygiera w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz usługowa to 33,02 tys. m<sup>2</sup>. W dwóch budynkach znajdzie się 466 mieszkań.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 110.800.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 36/2012)

UNIBEP S.A. w dniu 27 listopada otrzymał informacje od Zamawiającego o uzyskaniu finansowania inwestycji „Zielony Żoliborz Etap A i D” w Warszawie. (RB 40/2012)

**18) Podpisanie kolejnych umów w Norwegii.**

W dniu 29 października 2012 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Charlottenlund Vest BT1 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Brundalen 17 AS z siedzibą w Norwegii. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz budynku czterokondygnacyjnego w technologii modułowej łącznie 24 mieszkania. Wartość umowy netto: 17.166.598,- NOK wg kursu NBP z dnia 29-10-2012 wartość umowy wynosi 9.549.778,47 netto PLN. Termin realizacji: listopad 2012- czerwiec 2013.

W dniu 29 października 2012 UNIBEP S.A. podpisał także umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Charlottenlund Vest BB2 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Christian Blom AS z siedzibą w Norwegii. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz budynku czterokondygnacyjnego w technologii modułowej łącznie 16 mieszkania. Wartość umowy netto: 14.910.600,- NOK wg kursu NBP z dnia 29-10-2012 wartość umowy wynosi 8.294.766,78 netto PLN. Planowany termin realizacji: styczeń 2013 – sierpień 2013. (RB 37/2012)

**19) Zawarcie umowy w ramach konsorcjum na realizację Farmy Wiatrowej**

W dniu 06 grudnia 2012 UNIBEP S.A. (jako Członek konsorcjum) oraz ELECTRUM sp. z o.o. (jako Lider Konsorcjum) zawarli umowę na wykonanie robót związanych z budową Farmy Wiatrowej na terenie Gminy Orla.

Zamawiającym jest C&C WIND sp. z o.o. z siedzibą w Natolinie. Ze strony UNIBEP S.A. realizację prowadzić będzie oddział drogowy spółki.

Za wykonanie robót Konsorcjum otrzyma 35.935.000 zł netto, z czego dla UNIBEP S.A. przypadnie 19.150.000 zł. Termin realizacji umowy do dnia 06.12.2013, termin przekazania do użytkowania Farmy Wiatrowej – rok 2014.

**20) Podpisanie znaczącej umowy na budowę kompleksu sanatoryjno – konferencyjnego w Rosji**

W dniu 17 grudnia 2012 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację obiektu o nazwie „Kompleks Akwatoria Avantel” położonego w obwodzie moskiewskim w Rosji. Zamawiającym jest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „LIDO” z siedzibą w Moskwie.

Umowa obejmuje wybudowanie "Kompleksu Akwatoria Avantel" położonego w Rosji w obwodzie moskiewskim, w którego skład wchodzi pięć budynków: Budynek sanatoryjno – profilaktyczny o 4-ch kondygnacjach i powierzchni użytkowej apartamentów ok. 4.422m<sup>2</sup>; Dwa budynki sanatoryjno – profilaktyczne o dwóch kondygnacjach i pow. uż. ok. 1 494 m<sup>2</sup> każdy; 3. Centrum konferencyjne o pow. uż. ok 1.495 m<sup>2</sup>.; 4. Oczyszczalnia ścieków.

Wartość szacunkowa Umowy: 20.619.648,66 EUR netto tj. 84.208.583,16 PLN netto wg kursu NBP z dnia 17.12.2012.

Terminy realizacji inwestycji : 15 m-cy od daty wejścia w życie Umowy. Umowa wchodzi w życie po uzyskaniu finansowania przez Zamawiającego (kredyt udzielany przez bank/banki polskie z ubezpieczeniem KUKE) tj. po zawarciu umowy kredytowej i potwierdzeniu operatywności kredytu. (RB 42/2012)

**21) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego w Warszawie**

W dniu 28 grudnia 2012 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa czterech budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej.

Zamawiającym jest Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Praga Północ. Terminy realizacji inwestycji: 24 miesiące od dnia wejścia na teren budowy. Wynagrodzenie wykonawcy zgodnie z podpisaną umową wynosi: 42.115.263,76 brutto PLN. (RB 44/2012)

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

**1) Zawarcie umowy na budowę i rozbudowę dróg wojewódzkich.**

W dniu 28 stycznia 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. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 35 960 704,8 PLN netto. Termin realizacji inwestycji: 30.10.2014r. (RB 1/2013).

**2) Zawarcie umowy kredytowej przez spółkę Monday Palacza Spółka z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna Unidevelopment Sp. z o.o.)**

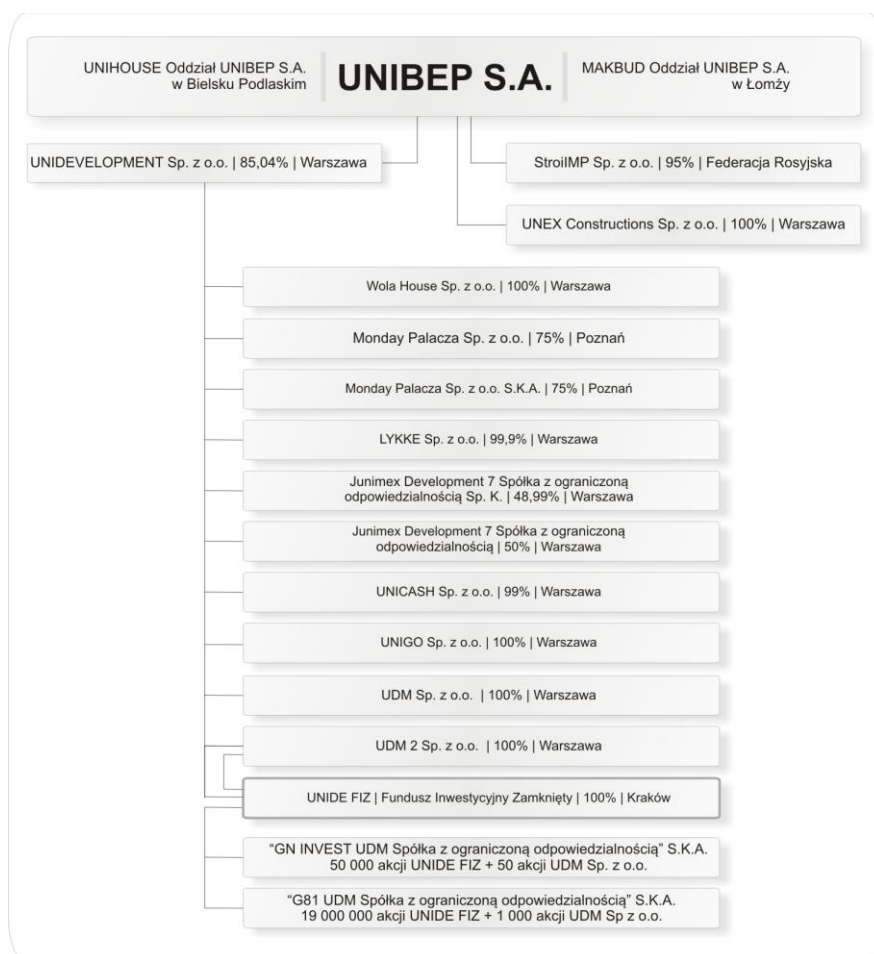
W dniu 04 marca 2013 spółka Monday Palacza podpisała umowę kredytową z bankiem Pekao S.A. dotyczącą finansowania realizacji projektu mieszkaniowego Hevelia (ul. Palacza, Poznań). Wartość kredytu: 35 mln zł.

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)

Uruchomienie kredytu nastąpi po spełnieniu się warunków, m.in. dotyczącego uzyskania określonego poziomu podpisanych umów sprzedaży lokali.

## 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., StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 5.1).

W związku z rozwojem działalności w roku 2012 powstały następujące podmioty, w których udziały posiada Unidevelopment Sp. z o.o.:

- Lykke Sp. z o.o. (99,9%)
- UDM Sp. z o.o. (100%)
- UDM2 Sp. z o.o. (100%)
- Unicash Sp. z o.o. (99%)
- Unigo Sp. z o.o. (100%)

Spółka kupiła 100% udziałów w Wola House Sp. z o.o. a także zwiększyła zaangażowanie w spółce Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A. (do 75%), Monday Palacza Sp. z o.o. (do 75%) oraz Junimex Development 7 Sp. z o.o., s.k. (do 48,99%).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punktach 1.1 i 2.1, a o dokonanych w 2012 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## 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                | 26,98%                           | 9.179.646     | 26,98%                              |
| 2.  | Zofia Iwona Stajkowska                           | 6.000.000                | 17,64%                           | 6.000.000     | 17,64%                              |
| 3.  | Beata Maria Skowrońska                           | 6.050.000                | 17,78%                           | 6.050.000     | 17,78%                              |
| 4.  | AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny<br>AVIVA BZ WBK | 3 388 220                | 9,96%                            | 3 388 220     | 9,96%                               |

\* Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

### 5.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2012r.

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 13/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2011 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 22 maja 2012 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2011r., określając dzień dywidendy (D) na 6 lipca 2012 r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 20 lipca 2012 r.

Łącznie dywidenda za 2011 r. wyniosła: 4 082 602,08 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 czterech latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

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

W roku 2012 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 6.11.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.12.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2012 - nota finansowa nr 6.34.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.35.

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 6.36.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2012 roku - nota finansowa nr 6.37.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.39.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.40.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.44.

### **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 2012 r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd UNIBEP S.A.

*Leszek Marek Gołąbiecki*

*Jan Mikołuszko*

*Mariusz Sawoniewski*

*Wiceprezes Zarządu*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

Bielsk Podlaski, 21 marca 2013 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)