



UNIBEP
RAPORT ROCZNY
2015

SPIS TREŚCI

1. LIST PREZESA ZARZĄDU	4
2. WPROWADZENIE	6
2.1. Informacje wprowadzające	6
2.2. Istotne wydarzenia 2015 roku	8
2.3. Podsumowanie wybranych danych finansowych UNIBEP SA	8
3. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP SA	11
3.1. Przedmiot działalności	11
3.2. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	12
3.3. Informacja o zaopatrzeniu	14
3.4. Działania rozwojowe	14
4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	15
4.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej	15
4.2. Perspektywy rozwoju Spółki	17
5. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP SA	19
5.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	19
5.2. Wyniki segmentów operacyjnych	23
5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	24
5.4. Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	25
5.5. Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2015 r.	25
5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	26
5.7. Inwestycje	27
5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	27
5.9. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym	27
5.10. Prognozy wyników finansowych	29
5.11. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych	29
6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ	30
6.1. Umowy znaczące dotyczące działalności operacyjnej	30
6.2. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi	36
6.3. Znaczące umowy finansowe	37
6.4. Pozostałe istotne wydarzenia	37
6.5. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	38
7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2015 R.	39
7.1. Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	39
7.2. Zasady od stosowania których emitent odstąpił	40
7.3. Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	41
7.4. Informacje o akcjach i akcjonariacie	42
7.5. Władze UNIBEP SA	43
8. POZOSTAŁE INFORMACJE	49
8.1. Opis ryzyka i zagrożeń	49
8.2. Postępowania sądowe	57
8.3. Informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	58
8.4. Informacje nt. zatrudniania	58
8.5. Informacje nt. środowiska naturalnego	58
8.6. Informacja nt. działalności charytatywnej i sponsoringowej	59
8.7. Wyróżnienia, nagrody	59
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	61

1. LIST PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze,

Rok 2015 dla Grupy UNIBEP był rokiem dobrym. Grupa po raz kolejny udowodniła, że potrafi wypracować oczekiwany zys finansowy. Zrealizowaliśmy niemalże wszystkie założenia – w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego Grupa poprawiła swoje przychody i wyniki, są to stabilne wzrosty. Wzmocniliśmy się kadrowo, zwiększając zatrudnienie o 159 osób. To bardzo dobrze rokuje na przyszłość. Także wartość Grupy sukcesywnie rośnie. Biorąc pod uwagę ogólną sytuację w branży budowlanej, jesteśmy zadowoleni z wyników finansowych.

W 2015 roku Grupa UNIBEP podpisała kontrakty o rekordowo wysokiej wartości: ok. 1,6 miliarda złotych. Jesteśmy firmą, która w 2015 roku wygrała najwięcej kontraktów kubaturowych na rynku warszawskim. W konsekwencji portfel zamówień Grupy UNIBEP na rok 2016 wynosi ok. 1,3 miliarda złotych, tj. o ok. 30% więcej niż na koniec roku 2014.

Grupa UNIBEP odnotowała wzrost sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego o ok. 15%. Tym samym po raz kolejny przekroczyła wartość 1 miliarda złotych. Grupa wypracowała ponad 23 miliony złotych zysku netto, tj. o ok. 11% więcej niż w roku poprzednim.

Głównym motorem wyników Grupy był segment Generalnego Wykonawstwa na rynku krajowym, w którym odnotowaliśmy ok. 38% wzrost sprzedaży – segment

ten utrzymuje wciąż największy udział w sprzedaży. Stanowi on ok. 66% naszych przychodów. Segment ten może pochwalić się ciekawymi kontraktami, m.in. podpisanym w lipcu 2015 r. za ponad 85 mln euro netto na budowę centrum usługowo – handlowo – rozrywkowego o nazwie „Galeria Północna”, które powstanie w Warszawie. Zamawiającym jest spółka z międzynarodowej grupy kapitałowej Globe Trade Centre. Innym wartym podkreślenia kontraktem jest umowa z jedną z największych spółdzielni mleczarskich w kraju – Mlekovitą z Wysokiego Mazowieckiego, na wybudowanie fabryki proszków mlecznych. Wartość umowy, która została zawarta także w lipcu, to 97,25 mln zł. Powyższy kontrakt pozwala zaistnieć Grupie w segmencie budownictwa przemysłowego.

Konsekwentnie pozostajemy na rynkach eksportowych. Bardzo interesującym i perspektywicznym rynkiem wydaje się rynek białoruski. W połowie 2015 roku spółka Unibep podpisała dwa duże kontrakty na Białorusi – na budowę galerii handlowej w Grodnie (o wartości ok. 264 mln zł netto) oraz na budowę centrum tenisowego w Mińsku (o wartości ponad 119 mln zł netto). Obie umowy będą finansowane przez polskie banki z ubezpieczeniem KUKE.

Warto przy okazji przypomnieć, iż Unibep SA jako jedna z niewielu firm zagranicznych uzyskała w kwietniu ubiegłego roku atestację najwyższej I kategorii na sprawowanie funkcji Generalnego Wykonawcy na terenie Republiki Białoruś.

Inna jest sytuacja na rynku rosyjskim. Ma to oczywiście związek z konfliktem na Ukrainie, sankcjami politycznymi oraz zapaścią gospodarki naszego wschodniego sąsiada. W ocenie Zarządu w przeciągu kilku najbliższych lat nie ma realnych perspektyw funkcjonowania na tym rynku. Pragnę dodać, że aktualnie realizujemy jeden kontrakt na rynku rosyjskim, który zakończymy w bieżącym roku.

Nasza obecność na najnowszym zagranicznym rynku – niemieckim – nie przynosi oczekiwanych rezultatów. W konsekwencji realizacji kończących się kontraktów spółka wykazuje stratę z działalności. Niemniej uważam, że rynek ten jest bardzo perspektywiczny. Obecnie na nowo zdefiniowaliśmy formułę naszej aktywności w Niemczech. Nasze plany są związane z uplasowaniem produktów modułowych na tym wymagającym rynku.

Poprawie względem poprzedniego okresu uległ wynik na działalności drogowej. Spodziewamy się także stałych wzrostów w roku 2016. Organizacyjnie i technologicznie jesteśmy przygotowani, by pracować nad pozyskaniem kontraktów o najwyższych wymaganiach, takich jak autostrady czy drogi ekspresowe. W roku 2016 podpisaliśmy kontrakt na ekspresową drogę krajową klasy S: Rozbudowa DK nr 8 do S8 Warszawa – Białyсток na odc. m. Poręba – do m. Ostrów Mazowiecka (wartość zamówienia to ok. 407 mln PLN). W ramach tej inwestycji jesteśmy partnerem w konsorcjum z PORR Infrastructure Polska SA. Po stronie firmy Unibep pozostaje wartość 96 mln PLN netto.

W lipcu 2015 roku Unibep SA stał się 100-procentowym właścicielem biaostockiej firmy Budrex-Kobi Sp. z o.o. To wysokospecjalistyczna, inżynierska spółka, która zajmuje się przede wszystkim budową mostów, przepustów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego. Jej kupno pozwoli nam na poszerzenie zakresu działalności oddziału drogowego Unibep SA i tym samym umożliwi kompleksową obsługę rynku drogowego. Już dziś możemy powiedzieć, że to była dobra decyzja, gdyż na rok 2016 portfel zamówień Budrex-Kobi wynosi ponad 42 mln zł.

Segment budownictwa modułowego, Oddział Unihouse, także poprawił wskaźniki i wypracował dobry wynik finansowy. Podkreślam, że marka Unihouse na rynku norweskim jest znana wśród deweloperów. Cały czas budujemy stabilne fundamenty naszej działalności na tym rynku, przy osiąganiu dodatnich marż.

Naszym kolejnym celem jest wejście na sąsiedni rynek szwedzki. W zakresie przygotowań do lat następnych możemy pochwalić się dobrym portfelem zleceń. Realizujemy także pierwszy projekt developerski Dregsethvegen (wspólnie z partnerem norweskim), planujemy otrzymać zgody administracyjne jeszcze w 2016 roku, zakończyć i częściowo rozliczyć przedmiotowy projekt, który jest realizowany w miejscowości Stjørdal.

Grupa Unibep systematycznie i konsekwentnie podtrzymuje strategię rozwoju w obszarze segmentu developerskiego. Działalność spółki Unidevelopment to

konsekwencja i utrzymanie rosnącego trendu. Przychody i wynik w roku 2015 Grupa developerska osiągnęła głównie dzięki oddaniu do użytkowania dwóch projektów, tj. osiedla 360° w Warszawie oraz osiedla Czarnieckiego II w Poznaniu. W IV kwartale 2015 roku zostały uruchomione kolejne projekty, w tym osiedle mieszkaniowe GAMA w Warszawie. Ten obszar naszej działalności dobrze realizuje plany sprzedaży mieszkań i przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia w roku 2016. W 2015 roku Unidevelopment sprzedał 469 mieszkań (wzrost rok do roku o 33%). To rekord, jeśli chodzi o liczbę sprzedanych lokali.

Obecnie już budujemy lub rozpoczniemy w roku 2016 budowę 1144 mieszkań, które znajdują się w ofercie w roku bieżącym i latach następnych. W 2015 roku Unidevelopment zakupił grunty pod budowę blisko 633 mieszkań w Warszawie i w Poznaniu. W roku 2016 będziemy kontynuować proces poszukiwania atrakcyjnych lokalizacji pod nowe inwestycje.

Atutem Grupy Unibep są relatywnie niskie koszty stałe, co w połączeniu z określonym poziomem sprzedaży pozwala na generowanie stabilnych zysków. Pozycja gotówkowa Grupy na koniec roku 2015 wyniosła 126 milionów złotych, co potwierdza prawidłowe funkcjonowanie mechanizmów pozwalających utrzymać płynność finansową.

Mimo wymagającej sytuacji w branży, w spółce nie występuje fluktuacja kadry. Możemy być dumni, że zachowaliśmy najlepszych fachowców, pozyskaliśmy nowych i mamy siły oraz środki, żeby dobrze wystartować do realizacji nowych kontraktów. Jesteśmy rzetelnym i sprawdzonym partnerem biznesowym. Zatrudniamy ponad 1100 osób, współpracujemy rocznie z kilku tysiącami kontrahentów, którzy cenią nas za to, że wywiązujemy się ze zobowiązań.

Za istotne uważam zbudowanie rentownego portfela zamówień i realizację kontraktów w terminie i w wysokiej jakości.

Jestem przekonany, że stopniowy, ale stabilny i konsekwentny rozwój naszych pięciu obszarów biznesowych zapewni ciągły wzrost wartości Grupy Unibep.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Leszek Marek Gołąbiecki
Prezes Zarządu Unibep SA

2. WPROWADZENIE

2.1. Informacje wprowadzające

W roku 2015 Unibep SA świętował 65-lecie powstania. W ciągu tego czasu niewielkie przedsiębiorstwo budowlane, przeistoczyło się w wiodącą firmę budowlaną w kraju. Według raportu cenionej firmy doradczej Deloitte, Unibep SA znajduje się w gronie 10 największych firm z branży budowlanej w Polsce.

Unibep SA swoją główną siedzibę ma na Podlasiu w Bielsku Podlaskim, niewielkim, bo zaledwie 28-tysięcznym mieście. Ale ma także swoje biura w Warszawie, Białymstoku, Berlinie, Mińsku, Moskwie. Pracuje głównie na rynku warszawskim, ale także w Norwegii, Niemczech, Rosji. Od 2008 roku jest spółką zaufania publicznego – akcje Unibep SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Od wielu lat spółka rozwija się dynamicznie – rosną przychody, zyski, zatrudnienie. Dywersyfikuje swoją działalność – generalne wykonawstwo w kraju jest głównym biznesem Grupy Kapitałowej Unibep, ale rozwijają się także oddział drogowy, Unihouse – zakład produkujący domy modułowe, grupa deweloperska. Firma dba o eksport swoich usług, upatrując w tym w przyszłości przewagę konkurencyjnych.

Dlatego też Unibep SA jest jednym z założycieli Polskiego Klastra Eksporterów Budownictwa – stowarzyszenia firm z polskim kapitałem. Klaster to inicjatywa przedsiębiorców, którzy stawiają sobie za cel budowanie i pogłębianie współpracy polskich firm budowlanych na rynkach eksportowych oraz internacjonalizację

polskiego sektora budowlanego. Główną ideą stowarzyszenia jest prezentowanie na globalną skalę możliwości polskich przedsiębiorstw w zakresie rozbudowy i modernizacji szeroko pojętej infrastruktury w oparciu o najnowocześniejsze technologie, produkty, systemy oraz profesjonalną kadre inżynierską.

Unibep SA w roku 2015 przystąpił do Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Jest to stowarzyszenie największych polskich firm budowlanych w Polsce, dla których głównym celem jest „Zero wypadków na budowach”. Stowarzyszenie wypracowuje wysokie standardy BHP, szkoli nie tylko własnych pracowników, ale także podwykonawców, czy dostawców.

Unibep SA jest członkiem Wschodniego Klastra Budowlanego. Jest to zrzeszenie ponad 100 przedsiębiorstw działających w branży budowlanej, których siedziby zlokalizowane są na terenie całego kraju. Co istotne, we wrześniu 2015 roku Wschodni Klaster Budowlany otrzymał status Krajowego Klastra Kluczowego, który nadawany jest przez Ministra Gospodarki, jedynie elitarniej grupie klastrów, które swoimi działaniami przyczyniają się do rozwoju przedsiębiorczości i konkurencyjności regionów, a tym samym całej gospodarki.

W spółce Unibep SA w roku 2015 po raz pierwszy w historii Zarząd pracował w składzie czteroosobowym. Kontynuowane są też prace nad strategią rozwoju na najbliższe lata.

ZYSK NETTO

16 452
tys. PLN

+ 23%

1 615 014
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2015

23 870
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

1 169 511
tys. PLN

+ 12%

PORTFEL ZAMÓWIEŃ DO REALIZACJI W 2016

1 162 400
tys. PLN

+ 35%

999
osób

ZATRUDNIENIE

378 760
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(31.12.2015 R.)

ŚRODKI PIENIĘŻNE

112 195
tys. PLN

+ 0,3%

2.2. Istotne wydarzenia 2015 roku

Poniżej najważniejsze wydarzenia, które miały miejsce w roku ubiegłym.

LUTY

Większy zarząd Unibep SA. Powołanie czwartego członka zarządu Unibep SA. Został nim Jan Piotrowski. Pełni on także funkcję dyrektora handlowego spółki.

KWIECIEŃ

Licencja na Białorusi. Unibep SA otrzymał licencję na prowadzenie robót budowlanych na Białorusi. Ten dokument, ważny na okres pięciu lat, jest warunkiem koniecznym do prowadzenia działalności biznesowej na rynku naszego wschodniego sąsiada. Firma z Bielska Podlaskiego ma podpisane kontrakty na Białorusi – inwestorzy muszą pozyskać finansowanie tych inwestycji.

LIPIEC

Budrex-Kobi w Unibepie. Z dniem 1 lipca Budrex-Kobi Sp. z o.o. w Białymstoku stała się częścią Grupy Kapitałowej Unibep. To firma inżynierska, specjalizująca się w budowie mostów, przepustów itp. To znakomite uzupełnienie portfolio Oddziału Drogowego Unibep SA.

Podpisanie umowy na Galerię Północną. To największy obiekt handlowo-usługowo-rozrywkowy w historii Unibep SA. Wartość kontraktu na budowę galerii to ponad 73 mln euro. Będzie to trzykondygnacyjny budynek o powierzchni komercyjnej ok. 64 tys. metrów kwadratowych. Dodatkowo klienci centrum będą mieli do dyspozycji ok. 2200 stanowisk parkingowych na dwukondygnacyjnym parkingu podziemnym.

Podpisanie umowy z Mlekovitą. Unibep SA ma zbudować fabrykę proszków mlecznych wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną. To jedna z największych i najnowocześniejszych fabryk w Europie. To także druga inwestycja Mlekovity, którą realizuje Unibep.

SIERPIEŃ

Podpisanie umowy z Astaldi. Oddział Drogowy Unibep SA jako podwykonawca Astaldi ma pracować przy budowie drogi krajowej nr 8 na odcinku od obwodnicy Mężenina do Jeżewa (woj. Podlaskie). Wartość kontraktu to blisko 70 mln netto.

LISTOPAD

Wygranie przetargu na odcinek S8. Konsorcjum złożone z Unibep SA i PORR Polska Infrastructure SA złożyło najtańszą ofertę i wygrało przetarg na budowę ostatniego z mazowieckich odcinków drogi ekspresowej S8 realizowanych przez Oddział GDDKiA w Białymstoku. Przetarg dotyczył fragmentu S8 – m. Poręba – do obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej. Wykonawca gotowy jest zrealizować 16-kilometrowy odcinek za 404.46 mln zł brutto.

Podpisanie umowy na wybudowanie wysokościowca przy Ostrobramskiej w Warszawie. 27-kondygnacyjny budynek jest najwyższym budynkiem, który będzie budowany przez Unibep SA, będzie też najwyższym budynkiem prawobrzeżnej Warszawy.

2.3. Podsumowanie wybranych danych finansowych UNIBEP SA

Wyniki finansowe roku 2015 na tle roku poprzedniego wskazują na ich zmiany i w znacznej części poprawę podstawowych parametrów ekonomicznych. Kolejny rok z rządu spółka notuje znaczący wzrost przychodów ze sprzedaży (wzrost o ok. 12%). Sprzedaż w roku 2015 po raz kolejny przekroczyła 1 mld zł. Wynik netto poprawił się w stosunku do roku poprzedniego o ok. 23%.

W ujęciu segmentowym biznesy nasze - w porównaniu do roku 2014 - nie wszystkie wykazują pozytywne zmiany. Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał nieznaczny spadek marży.

W głównej mierze jest to efekt wpływu kontraktów niemieckich. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją rosnącą do ich poprawy.

Spadek przychodów przy rosnącej marży wykazała działalność budowlana drogowa. Konsekwencją przy podejmowaniu w okresach wcześniejszych decyzji organizacyjnych i kadrowych w rezultacie kolejny raz wpłynęła na poprawę efektywności w tym segmencie.

Budownictwo modułowe z kolei wykazało wzrost sprzedaży (o ok. 9%) przy jednoczesnym spadku marży. Jednak z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 6.011 tys. zł. Realizacja forwardów wiąże się z podstawową działalnością, czyli realizacją budowlanych kontraktów. Zasadne jest zatem analizowanie zysku brutto ze sprzedaży (marże na kontraktach) łącznie z wynikami na kontraktach terminowych. W takim przypadku zysk brutto ze sprzedaży dla segmentu budownictwa modułowego byłby na poziomie istotnie przekraczającym zysk z roku 2014 (o ok. 30%).

Pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej – utrzymały tendencje roku ubiegłego. Na bezpiecznym poziomie są wskaźniki płynności. Kondycja spółki w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest dobra i stabilna.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2015 wyniki to przede wszystkim:

- dobry i rentowny portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym
- rozpoczęcie realizacji największej w historii spółki inwestycji pod nazwą Galeria Północna w Warszawie,
- dyscyplina budżetowa w realizacji kontraktów na rynku krajowym i norweskim, jak również w segmentach drogowym i budownictwa modułowego,
- poprawa organizacyjna i jakościowa działu serwisu na rynku norweskim,
- niekorzystna relacja kursu NOK/PLN ograniczająca dobry wynik segmentu budownictwa modułowego
- doskonalenie procesów produkcyjnych i organizacyjnych w ramach segmentu drogowego i budownictwa modułowego.

- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych kontraktów w niemal wszystkich segmentach działalności,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- brak przychodów z nowych kontraktów na rynku rosyjskim,
- znacznie niższa od oczekiwań efektywność na kontraktach realizowanych na rynku niemieckim,
- rozwój programu efektywnościowego w ramach kosztów zarządzania.

Równie istotne dla uzyskanych wyników były, obok czynników wewnętrznych, także czynniki zewnętrzne. Wśród nich jak zawsze kluczowa jest utrzymująca się silna konkurencja cenowa na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe). Zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych ogranicza nieco stabilność realizowanych marż. Niekorzystna relacja kursu NOK/PLN wpłynęła na ograniczenie i tak rekordowo dobrego wyniku segmentu budownictwa modułowego. Nie bez znaczenia jest sytuacja polityczna, jaka panuje w Rosji. Obecny stan ogranicza naszą aktywność realizacyjną i akwizycyjną w tym kraju. Przeciwwagą dla sytuacji na rynku rosyjskim jest klimat, jaki panuje na rynku białoruskim. Dwa kontrakty zawarte na tym rynku nie przyniosły jeszcze efektów realizacyjnych, ale są one oczekiwane już w roku 2016.

Szereg czynników wpływających na utrzymanie silnej pozycji konkurencyjnej pozwoliło na podpisanie kolejnych kontraktów budowlanych. Aktualny portfel zleceń i zamierzenia strategiczne rysują perspektywę dobrych wyników w roku 2016 w każdym z prowadzonych biznesów.

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Przychody netto ze sprzedaży	1 169 511	1 045 351	279 467	249 529
EBITDA	23 870	23 341	5 704	5 572
EBIT	16 560	16 547	3 957	3 950
Zysk netto	16 452	13 322	3 931	3 180

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	283 757	230 214	66 586	54 012
Aktywa obrotowe	391 237	383 197	91 807	89 904
Aktywa/Pasywa	674 994	613 411	158 394	143 916
Kapitał własny	206 845	197 963	48 538	46 445
Kapitał obcy	468 149	415 448	109 856	97 470
Środki pieniężne na koniec okresu	111 411	111 575	26 144	26 177

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Przepływy z działalności operacyjnej	41 007	51 273	9 799	12 239
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-39 399	209	-9 415	50
Przepływy z działalności finansowej	-1 272	-13 266	-304	-3 167
Przepływy pieniężne netto ogółem	335	38 215	80	9 122

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,1848 PLN dla okresu 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz 1 EUR = 4,1893 PLN dla okresu od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2615 PLN na dzień 31 grudnia 2015 r., 1 EUR = 4,2623 PLN na dzień 31 grudnia 2014 r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	31.12.2015	31.12.2014	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	1,42%	1,58%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,41%	1,27%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	8,13%	6,90%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,34%	2,42%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,69	0,68	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,03	1,08	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,29	0,32	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

3. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP SA

3.1. Przedmiot działalności

RYNKI SPRZEDAŻY

Działalność UNIBEP SA opiera się na następujących rodzajach działalności:

- **Generalne wykonawstwo w kraju.** Segment ten w znacznej części reprezentowany jest przez budownictwo mieszkaniowe (76% w roku 2015). Pozostałą część stanowi budownictwo handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej. Przychody segmentu realizowane są głównie na rynku warszawskim oraz rozwijanym ostatnio rynku poznańskim. W województwie podlaskim jedną z ważnych inwestycji przyjętych do realizacji w roku 2015 była budowa fabryki dla SM Mlekovita.
- **Generalne wykonawstwo na rynkach eksportowych.** Spółka aktywna była dotychczas na rynku rosyjskim głównie w zakresie budownictwa hotelowo-biurowego. Znaczenie tego rynku w ostatnim okresie staje się coraz mniejsze, głównie z powodu wpływu czynników politycznych. Spółka kończy w Rosji realizację ostatniego kontraktu w Moskwie. Unibep SA jest obecna także na rynku białoruskim, gdzie podpisane są dwa kontrakty. Od roku 2013 prowadzi działalność na rynku niemieckim z realizacją w systemie tradycyjnym domów opieki społecznej.
- **Budownictwo modułowe.** Opiera się na produkcji domów modułowych w Fabryce Domów w Biel-

sku Podlaskim i ich montażu na rynku norweskim. W sferze zainteresowań jest rozwijanie rynków skandynawskiego (głównie Szwecji) oraz niemieckiego.

- **Budownictwo drogowe.** Aktywność tego segmentu realizowana jest w obszarze dróg powiatowych i wojewódzkich oraz lokalnych – głównie w regionie północno-wschodnim kraju. W ostatnim okresie spółka zawarła pierwsze kontrakty w ramach dróg szybkiego ruchu.

UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD ODBIORCÓW

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

Wśród Inwestorów usług w 2015 roku wystąpił jeden, dla którego wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów. Był to Dom Development SA, z którym UNIBEP SA podpisał umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych w Warszawie. Jego udział w przychodach spółki to ok. 16%.

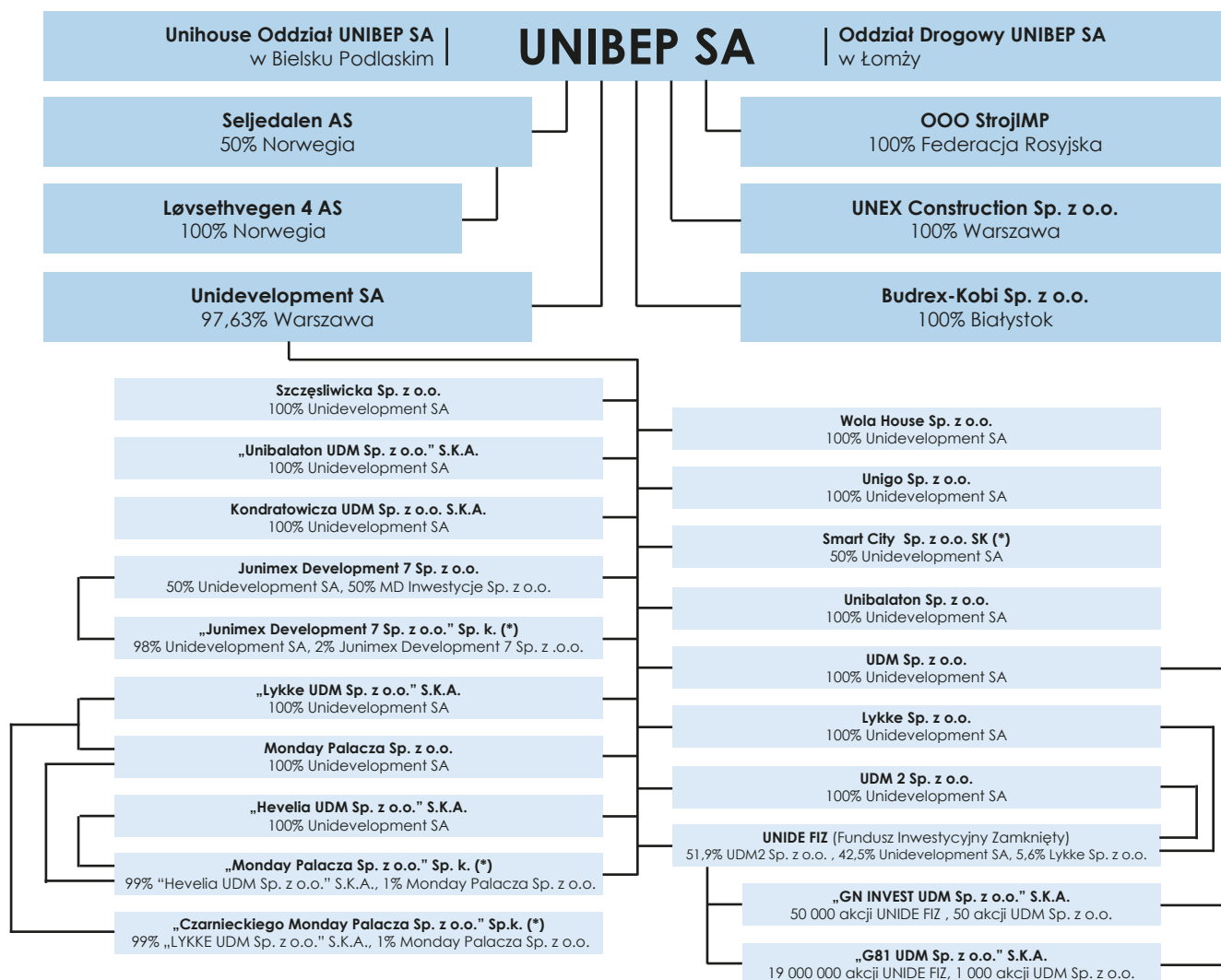
3.2. Opis grupy kapitałowej UNIBEP

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP SA tj. OOO StrojIMP, UNEX Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, UNIDEVELOPMENT SA i Budrex-Kobi Sp. z o.o. Dodatkowo w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółki pośrednio zależne, w których udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT SA oraz Seljedalen AS. UNIBEP SA posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

Wpływ na strukturę Grupy w okresie po 31 grudnia 2015 ma zawarcie przez Unidevelopment SA umowy objęcia akcji w Monday Development SA. Unidevelopment SA w dniu 5 stycznia 2016 r. zawarła ze spółką Monday Development SA umowę, na mocy której Unidevelopment SA objęła 10.000.000 akcji zwykłych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym Monday Development o wartości nominalnej 0,14 zł każda akcja. Wydarzenie opisane zostało w raporcie bieżącym nr 1/2016.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2015 R.)



* Udział wspólnika w zyskach i stratach sp. k. zgodnie z umową spółki komandytowej

Poniżej zamieszczono informację o spółkach wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2015 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
Unex Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budo- wą mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Nor- wegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. S. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63% **)	97,63%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-09-2011	48,82%	48,82%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-09-2011	95,68% *) **)	48,82% ***)
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-04-2012	97,63%	97,63%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	28-06-2012	97,63%	97,63%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. S. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63% **)	97,63%
UNIGO Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
Unide Fiz (Fundusz Inwesty- cyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszów	metoda pełna	11-09-2012	97,63%	97,63%
GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	18-05-2010	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Pod- laski	działalność deweloperska	metoda pełna	22-06-2011	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-08-2013	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	04-02-2014	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. S.k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-06-2015	48,82% **)	0% ***)

(*) udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

(**) udział w zyskach/stratach Spółki

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

3.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością. Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Proces przebiega ściśle pod nadzorem dyrektorów rynku, a także członka zarządu odpowiedzialnego za dany segment działalności. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. beton, stal, drewno) – w ramach spółki lub poszczególnych Oddziałów. Wspecjalizowane

komórki organizacyjne zajmują się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych.

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

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w punkcie *Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym*.

3.4. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych UNIBEP SA w 2015 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- kontynuacja działań związanych z pozyskaniem wysokiej jakości kadr oraz programem rozwoju i aktywizacji kadry – poprzez tzw. Akademię Wiedzy UNIBEP,
- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych mających na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności spółki,
- dalsze doskonalenie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i aktywne uczestnictwo w programie Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
- uruchomienie modułu kadrowego obsługującego rynki zagraniczne – AX People,
- częściowe wdrożenie systemu finansowo-księgowego: aktualizacja z Axapta 3.0 na Microsoft Dynamics AX 2012,
- dalszy rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP,
- realizacja strategii umiędzynarodowienia UNIBEP SA,
- realizacja strategii rozwoju eksportu, uwzględniającej reorganizację obecnych rynków zagranicznych, w szczególności wykorzystanie modelu działalności z rynku norweskiego na rynku niemieckim,
- doskonalenie bazy produkcyjnej związanej z Fabryką Domów oraz segmentem drogowym: powołanie dykcji ds. dużych kontraktów,
- powołanie Biura Rozwoju, które odpowiedzialne jest za planowanie strategiczne, w tym weryfikację nowych rynków i segmentów działalności spółki.

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

SYTUACJA W ROKU 2015¹

W ostatnich trzech miesiącach 2015 r. nastąpiła stabilizacja tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był drugim z rzędu kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto przekroczyła 3,5 proc.

Według szacunków Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową w IV kwartale 2015 roku tempo wzrostu PKB, w Polsce w odniesieniu do analogicznego kwartału roku poprzedniego, wyniosło 3,8 proc., co oznacza, że było to najwyższe kwartalne tempo wzrostu gospodarczego w latach 2012-2015.

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego w całym 2015 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 3,6 proc. (3,3 proc przed rokiem). Było to najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od 2012 roku.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego, zarówno w całym 2015 roku, jak i w ostatnich jego trzech miesiącach, był popyt krajowy, którego tempo wzrostu w całym ubiegłym roku wyniosło 3,4 proc. W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki w 2015 roku był przemysł (5,4 proc. wzrost wartości dodanej). Roczne tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło 4,4 proc (5,0 proc. przed rokiem).

W 2015 roku tempo wzrostu eksportu (w ujęciu rachunków narodowych) było wyższe niż tempo wzrostu importu. W ocenie Instytutu, eksport wzrósł w tym okresie o 5,7 proc., a import o 5,1 proc. Oznacza to poprawę salda handlowego Polski z zagranicą. Obrotom handlowym Polski w 2015 roku sprzyjała stabilizacja kursu złotego względem euro oraz deprecjacja względem dolara amerykańskiego.

Stopa bezrobocia na koniec 2015 roku wyniosła 9,8 proc. Oznacza to jej sezonowy wzrost o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z końcem trzeciego kwartału oraz spadek o 1,6 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją sprzed roku.

Średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło w czwartym kwartale 2015 roku -0,6 proc., przy czym na koniec grudnia wyniosło ono -0,5 proc. (w skali roku). Oznacza to, że już szósty kwartał z rzędu odnotowany został spadek przeciętnego poziomu cen konsumpcyjnych.

¹ Opracowanie przygotowano na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 89 (luty 2016 r.).



Galeria Północna w Warszawie

PROGNOZA NA ROK 2016²

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną oceny gospodarki w roku 2015 są pozytywne. Rok 2016 będzie drugim z rzędu, gdy polski PKB będzie rósł w tempie powyżej 3,5 procent (IBnGR szacuje 3,6 proc. wzrost PKB).

Według prognozy IBnGR, w 2016 roku wartość dodana w przemyśle wzrośnie o 5,5%. W tym samym czasie podobny wynik odnotuje sektor budowlany, gdzie wartość dodana wzrośnie o 5,6%.

Jak podaje Instytut, w tym roku sytuacja na rynku pracy będzie się nadal poprawiać, co będzie efektem utrzymującego się stosunkowo wysokiego wzrostu gospodarczego w pierwszej połowie roku. Spadek stopy bezrobocia będzie jednak mniej wyraźny niż w roku ubiegłym – na koniec grudnia wyniesie ona 8,8%.

Według prognozy IBnGR, jeszcze w pierwszym kwartale 2016 roku w Polskiej gospodarce będzie utrzymywać się deflacja. Ceny zmniejszą się w tym okresie średnio o 0,3%. W kolejnych kwartałach nastąpi długo już oczekiwany wzrost cen konsumpcyjnych, choć będzie on niewielki (0,5%). W całym 2016 roku średnioroczny poziom inflacji wyniesie 0,7%, natomiast jej poziom w grudniu wynosił będzie 1,8%.

W ocenie Instytutu, w latach 2016-2017 spodziewać się należy stabilizacji kursu euro i dolara na względnie wysokich poziomach wobec złotego. Utrzymywanie się słabego kursu złotego powodowane będzie przede wszystkim dużą niepewnością co do rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce, kontrowersjami wokół istotnych elementów polityki gospodarczej rządu oraz negatywnymi ocenami sytuacji w Polsce formułowanymi przez opiniotwórcze organizacje międzynarodowe. Według prognozy IBnGR, średni kurs euro w 2016 roku wyniesie 4,3 zł, a dolara 4 zł.

² IBnGR., portal Money.pl

4.2. Perspektywy rozwoju Spółki

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

Skuteczna realizacja dotychczasowych strategii przyczyniła się do ugruntowania pozycji firmy UNIBEP na rynku centralnej Polski. Wyniki osiągnięte przez spółkę w 2015 r. oraz wielkość i jakość aktualnego portfela zleceń, jak również lista projektów, jakie są na etapie uzgodnień lub negocjacji z Inwestorami potwierdzają jej mocną pozycję, w szczególności w segmencie budownictwa mieszkaniowego. W ramach Spółki rozwijany i traktowany jako perspektywiczny jest nadal rynek poznański, ale również inne obszary kraju w zakresie budowy obiektów handlowych, biurowych, przemysłowych i użyteczności publicznej. Spółka szczególnie zainteresowana jest zwiększeniem swojej obecności w segmencie budownictwa przemysłowego, a obecny portfel zamówień pozwala na generowanie dodatkich marż i spokojne planowanie przyszłości. Dodatkowo w planach znajduje się rozszerzenie działalności terytorialnej o rynek południowy.

W roku 2015 w ramach generalnego wykonawstwa kontynuowano działalność na rynku niemieckim, rosyjskim i białoruskim. W założeniach firmy jest pozyskanie kolejnych bezpiecznych i rentownych kontraktów, w szczególności w zakresie budownictwa modułowego w Niemczech i Szwecji.

Segment budowlany kubaturowy (kraj plus eksport) w roku 2015 w porównaniu do roku poprzedniego wykazał spadek marży. W głównej mierze związane jest to z realizacją nierentownych kontraktów realizowanych na nowym dla spółki rynku niemieckim. Kontrakty te znajdują się już na końcowym etapie realizacji lub też są zakończone (lecz jeszcze nie wszystkie rozliczone). Oczekujemy, że zakończenie realizacji kontraktów na rynku niemieckim będzie z wynikiem znacznie poniżej oczekiwań. Wymusiło to podjęcie działań w kierunku poprawy efektywności. Rynek niemiecki uznawany jest za obiecujący. Nadzieje wiązane są z uplasowaniem tam produktów powstających w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim oraz wykorzystaniem doświadczeń i rozwiązań uzyskanych na rynku norweskim.

Większość rynków eksportowych, na których obecna jest firma charakteryzuje się dobrymi perspektywami, co jest istotne w kontekście długoterminowego spojrzenia na rynek budowlany w Polsce. Największym problemem w tym obszarze pozostaje niska cena ropy naftowej, która powoduje osłabienie popytu w krajach uzyskujących duże wpływy z tytułu wydobycia i eksportu ropy. Szczególnie sytuacja ta doty-

ka Rosji, gdzie UNIBEP nie pozyskał żadnego nowego zamówienia w 2015 r. W zdecydowanie mniejszym stopniu sytuacja ta ma wpływ na działalność spółki na rynku norweskim, gdzie portfel zamówień pozostaje stabilny. Eksport jest i będzie ważnym segmentem naszej działalności w zakresie planów na przyszłość. Rozwój rynków eksportowych, także nowych, jest nadal elementem strategii umiędzynarodowienia firmy, a jednocześnie elementem przygotowania UNIBEP SA na lata dekonunktury w Polsce.

Oddział produkcji domów modułowych zanotował w 2015 r. lepszy wynik niż w roku poprzednim, pomimo mocnego osłabienia kursu korony norweskiej. Osiągnięcie takiego wyniku możliwe było dzięki konsekwentnej polityce w zakresie doskonalenia procesów produkcyjnych oraz minimalizowania ryzyka kursowego. Zakłada się dalsze działania mające na celu podniesienie zdolności produkcyjnych, w tym rozbudowę fabryki, która umożliwi dalszą ekspansję na rynki zagraniczne, w szczególności skandynawskie i niemiecki. Oddział w 2015 dokonał dywersyfikacji geograficznej działalności, dostarczając moduły na inne rynki: Dania, Szwecja. Istotne znaczenie w tym kontekście miała umowa z międzynarodowym koncernem CRAMO, która będzie kontynuowana w latach przyszłych.

Konsekwentna realizacja strategii zapewniła, że segment drogowy kolejny rok z rzędu jest rentowny. Oddział na obecną chwilę ugruntował swoją pozycję na rynku zamówień drogowych Polski północno-wschodniej. W obszarze zainteresowań spółki znajduje się pozyskanie rentownych projektów o charakterze krajowym, m.in. dróg szybkiego ruchu. W 2015 r. pozyskano w konsorcjum z PORR Polska Infrastructure SA pierwsze bezpośrednie zamówienie z GDDKiA na realizację odcinka drogi ekspresowej S8. W oddziale powołana została oddzielna dykcja odpowiedzialna za pozyskanie i realizację kontraktów na drogach krajowych, a w 2016 r. planowane jest dalsze pozyskanie zamówień, zarówno jako generalny wykonawca, jak i podwykonawca dla innych podmiotów. Z uwagi na liczbę zamówień, w tym w szczególności tych finansowanych z funduszy UE, perspektywy w tym obszarze są pozytywne.

Spółka śledzi zmiany na rynku w obszarze rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Rozwój działalności w tym kierunku dalej jest w obszarze naszego zainteresowania.

Z dobrymi efektami pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyk prowadzone są działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. W 2015 r. rozpoczęto realizację dwóch istotnych projektów w Spółce, tj. dalszy rozwój systemów informatycznych klasy ERP oraz zarządzania ry-

zykiem. Oba projekty zostaną zakończone w 2016 r. i pozwolą na dalszą poprawę funkcjonowania firmy. W wyniku wprowadzonych zmian oczekiwany jest dalszy wzrost efektywności firmy.

Na równi z efektywnością traktowana jest płynność finansowa, która utrzymuje się na bardzo dobrym i bezpiecznym poziomie. Priorytetem w każdym z naszych działań jest bezpieczeństwo finansowe.

Pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym firma jest dobrze przygotowana do roku 2016. Kolejne działania i decyzje pozwalają na zapewnienie rozwoju w latach następnych.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPLYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE GRUPY

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrożona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja gospodarcza na rynku rosyjskim mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie oraz dostępności pracowników z Białorusi i Ukrainy),
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- dalsze zamówienia w ramach kontraktu z CRAMO akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach, w tym niemieckim i szwedzkim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- zagrożenia na rynku norweskim (ryzyko spadku popytu na rynku mieszkaniowym w przypadku utrzymania się niskich cen ropy naftowej oraz wzrost bezrobocia do 5%, prognozowany spadek PKB w Norwegii liczony rok do roku o 1,6% w roku 2016),
- pozytywne tendencje w Norwegii (prognoza 2,7% wzrostu dyspozycyjnych dochodów gospodarstw

domowych, prognozowany wzrost płac o 2,5% w roku 2016, szansa na przyjęcie rządowego pakietu rozwiązań na norweskim rynku mieszkaniowym mającym na celu redukcję cen mieszkań o 4,5% w ciągu trzech lat),

- stabilne perspektywy rynku niemieckiego (prognoza wzrostu PKB o 1,9% w latach 2016-2017, prognoza wzrostu konsumpcji prywatnej o 1,9% w roku 2016 oraz o 1,8% w roku 2017; prognoza corocznego wzrostu wydatków publicznych o 2% rocznie w latach 2016-2017 związanych m.in. z zakwaterowaniem uchodźców),
- pozytywne tendencje na rynku szwedzkim (prognoza wzrostu PKB o 2,7% w latach 2016-2017; prognozy corocznego wzrostu konsumpcji prywatnej w latach 2015-2017 o ok. 2,2-2,7% rocznie m.in. dzięki rekordowo niskim stopom procentowym; prognoza wzrostu wynagrodzeń w latach 2015-2016 o 2,5-3,4%),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o 3,5% rocznie w latach 2016-2017; prognoza stopniowego spadku bezrobocia do 6,8% w roku 2017, prognozowany wzrost realnych wynagrodzeń brutto w latach 2015-2016 w tempie powyżej 4% rocznie),

Czynniki wewnętrzne:

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- utrzymanie trwałej rentowności w oddziałach drogowym i budownictwa modułowego,
- rozwój działalności drogowej w wyniku zakupu specjalistycznej spółki z branży mostowej
- nakłady związane z poprawą organizacji procesu budowlanego na młodym w działalności spółki rynku niemieckim,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze budownictwa przemysłowego,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- upgrade systemu finansowo-księgowego Microsoft Dynamics AX2012.

5. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP SA

5.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość aktywów wzrosła o 61.583 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2014 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 23,3% (53.544 tys. zł) oraz aktywów obrotowych o 2,1% (8.039 tys. zł).

AKTYWA TRWAŁE

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2015 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost wartości pożyczek udzielonych o 28.991 tys. zł,
- wzrost wartości kaucji z tytułu umów o budowę o 10.928 tys. zł,
- wzrost aktywa finansowego w jednostkach podporządkowanych długookresowego o 9.550 tys. zł.

AKTYWA OBROTOWE

W aktywach obrotowych wzrost był głównie wynikiem:

- wzrostu wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 22.858 tys. zł,
- wzrostu pożyczek udzielonych o 12.171 tys. zł
- spadku wartości kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 17.142 tys. zł,
- spadku wartości zapasów o 9.726 tys. zł.

PASYWA

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu pozostałych kapitałów o 5.751 tys. zł,

- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 27.113 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły – wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 18.898 tys. zł, – wzrostu kaucji z tytułu umów o budowę o kwotę 11.413 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 25.588 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły: – wzrostu rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne o kwotę 21.505 tys. zł, – wzrostu kaucji z tytułu umów o budowę o kwotę 5.942 tys. zł, – wzrostu kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę o kwotę 5.289 tys. zł, – spadku kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 5.457 tys. zł.

Rok 2015 w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje generalnie utrzymanie na dobrym poziomie większości wskaźników finansowych. Mimo iż zyskowność EBIT spadła o 0,16 pkt% kształtując się na poziomie 1,42%, to zyskowność netto uległa poprawie o 0,14 pkt% osiągając poziom 1,41%. Wartościowo zysk netto wzrósł o 3.130 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, co potwierdza dbałość o marżę przy realizacji na kontraktach budowlanych i dbałość o utrzymanie niskich kosztów zarządzania.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN

	31.12.2015	31.12.2014	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Środki trwałe	63 263	64 240	-977	-1,5%
Wartości niematerialne	7 780	6 651	1 129	17,0%
Środki trwałe w budowie	0	196	-196	-100,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8,0	8,0	0	0,0%
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	97 365	87 815	9 550	10,9%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	2 076	2 076	1	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	38 039	27 111	10 928	40,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 933	30 258	3 674	12,1%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 571	1 767	-196	-11,1%
Pożyczki udzielone	37 788	8 797	28 991	329,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 934	1 294	640	49,4%
Aktywa trwałe razem	283 757	230 214	53 544	23,3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	15 715	25 441	-9 726	-38,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	173 216	150 358	22 858	15,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	20 489	20 213	276	1,4%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	44 530	61 672	-17 142	-27,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	0	13	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej - krótkookresowe	0	2 001	-2 001	-100,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	111 411	111 575	-165	-0,1%
Pożyczki udzielone	17 592	5 420	12 171	224,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 271	6 517	1 754	26,9%
Aktywa obrotowe razem	391 237	383 197	8 039	2,1%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	
AKTYWA RAZEM	674 994	613 411	61 583	10,0%

	31.12.2015	31.12.2014	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Pozostałe kapitały	186 886	181 134	5 751	3,2%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	62 154	62 154	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	16 452	13 322	3 130	23,5%
Kapitał własny ogółem	206 845	197 963	8 882	4,5%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	36 372	17 473	18 898	108,2%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	1 143	950	193	20,3%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	13 073	16 208	-3 136	-19,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	37 827	26 414	11 413	43,2%
Przychody przyszłych okresów	471	728	-256	-35,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	88 886	61 773	27 113	43,9%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	206 659	206 341	318	0,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	33 099	27 157	5 942	21,9%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	23 403	18 116	5 287	29,2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	19 397	24 854	-5 457	-22,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 515	9 513	-1 998	-21,0%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	88 998	67 493	21 505	31,9%
Przychody przyszłych okresów	192	201	-9	-4,4%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	379 263	353 675	25 588	7,2%
PASYWA RAZEM	674 994	613 411	61 583	10,0%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN

	31.12.2015	31.12.2014	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 167 084	1 041 710	125 374	12,0%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	2 427	3 641	-1 213	-33,3%
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 169 511	1 045 351	124 161	11,9%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 118 629	989 531	129 098	13,0%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 245	3 760	-1 515	-40,3%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	48 637	52 060	-3 423	-6,6%
Koszty sprzedaży	1 873	3 360	-1 487	-44,2%
Koszty zarządu	27 373	25 315	2 058	8,1%
Pozostałe przychody operacyjne	7 184	4 925	2 259	45,9%
Pozostałe koszty operacyjne	10 015	11 762	-1 747	-14,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 560	16 547	13	0,1%
Przychody finansowe	11 406	8 355	3 051	36,5%
Koszty finansowe	4 087	5 896	-1 808	-30,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 878	19 006	4 872	25,6%
Podatek dochodowy	7 426	5 684	1 742	30,6%
Zysk (strata) netto	16 452	13 322	3 130	23,5%

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN

	31.12.2015	31.12.2014
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	23 878	19 006
II. Korekty razem	17 128	32 267
1. Amortyzacja	7 310	6 794
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	252	96
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	585	895
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-10 254	-2 941
5. Zmiana stanu rezerw	21 156	27 239
6. Zmiana stanu zapasów	9 726	4 594
7. Zmiana stanu należności	-17 537	-48 114
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 961	52 868
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 555	-2 550
10. Inne korekty	639	47
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-15 152	-6 661
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	41 007	51 273
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 555	-3 146
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 879	474
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-9 439	-3 500
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 031	1 566
Pożyczki spłacone/udzielone	-39 885	3 180
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	7 570	1 635
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-39 399	209
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	30 000	2 080
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-20 381	-6 858
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 564	-1 872
Zapłacone odsetki	-3 067	-2 408
Wyłączone dywidendy	-5 261	-4 208
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-1 272	-13 266
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	335	38 215
w tym różnice kursowe	-124	-285
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	111 860	73 645
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	112 195	111 860
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 201	0

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (8,13%). Jego wartość wzrosła w stosunku do roku ubiegłego (6,90%).

Pozytywnie, wyglądają przepływy pieniężne. Spółka z działalności operacyjnej wygenerowała ponad 41 mln zł gotówki. Bezpieczną sytuację w zakresie płynności potwierdzają wskaźniki płynności bieżącej i gotówkowej.

W 2015 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2014 wzrosły o 124.161 tys. zł, czyli o ok. 12%. Zysk operacyjny jest na poziomie roku 2014. Zysk brutto poprawił się o ponad 25%. Wynik finansowy netto na koniec 2015 wzrósł o ponad 23% w stosunku do roku poprzedniego.

Zysk brutto ze sprzedaży w 2015 roku wyniósł 48.637 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 52.060 tys. zł (spadek o 6,6%). Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 8.407 tys. zł. Realizacja forwardów wiąże się z podstawową działalnością, czyli realizacją budowlanych kontraktów. Zasadne jest zatem analizowanie zysku brutto ze sprzedaży łącznie z wynikami na kontraktach terminowych. W takim przypadku zysk brutto ze sprzedaży byłby na poziomie istotnie przekraczającym zysk z roku 2014 (o ok. 10%). W roku 2015 spadły koszty sprzedaży (o 1.487 tys. zł), co wynika z ograniczenia wydatków w tym obszarze w segmencie budownictwa modułowego. O ok. 8% wzrosły koszty zarządu, ale mimo tego wskaźnik obrazujący relację kosztów zarządu w stosunku do sprze-

daży spadł w ciągu roku do poziomu 2,34% i nadal jest jednym z najniższych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

W ujęciu segmentowym biznesy nasze - w porównaniu do roku 2014 - nie wszystkie wykazują pozytywne zmiany. Segment budowlany kubaturowy obok wzrostu sprzedaży wykazał nieznaczny spadek marży. W głównej mierze jest to efekt wpływu kontraktów niemieckich. Na kontraktach krajowych, przy rosnących obrotach, poziom marż generalnie jest utrzymywany z tendencją rosnącą do ich poprawy.

Spadek przychodów przy rosnącej marży wykazała działalność budowlana drogowa. Konsekwencją przy podejmowaniu w okresach wcześniejszych decyzji organizacyjnych i kadrowych w rezultacie kolejny raz wpłynęła na poprawę efektywności w tym segmencie.

Budownictwo modułowe z kolei wykazało wzrost sprzedaży (o ok. 9%) przy jednoczesnym spadku marży. Jednak z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 6.011 tys. zł. Realizacja forwardów wiąże się z podstawową działalnością, czyli realizacją budowlanych kontraktów. Analogicznie, jak przy wynikach Spółki, zasadne jest zatem analizowanie zysku brutto ze sprzedaży (marże na kontraktach) łącznie z wynikami na kontraktach terminowych. W takim przypadku zysk brutto ze sprzedaży dla segmentu budownictwa modułowego byłby na poziomie istotnie przekraczającym zysk z roku 2014 (o ok. 30%).

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2015 R.	3 507	29 205	89 775	62 154	0	13 322	197 963
Przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	13 322	-13 322	0
Podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	8 061	-	-8 061	-	0
Podział wyniku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-5 261	-	-5 261
Suma dochodów całkowitych	-	-2 310	-	-	-	16 452	14 142
31 GRUDNIA 2015 R.	3 507	26 896	97 836	62 154	0	16 452	206 845

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowo - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2014 R.	3 442	30 446	1 171	86 627	60 463	0	6 186	188 334
Przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	6 186	-6 186	0
Podział wyniku zgodnie z uchwałą	-	-	-	1 978	-	-1 978	-	0
Podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 208	-	-4 208
Objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65	-	-1 171	1 171	1 691	-	-	1 756
Suma dochodów całkowitych	-	-1 241	-	-	-	-	13 322	12 081
31 GRUDNIA 2014 R.	3 507	29 205	0	89 775	62 154	0	13 322	197 963

5.2. Wyniki segmentów operacyjnych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2015 W TYS. PLN

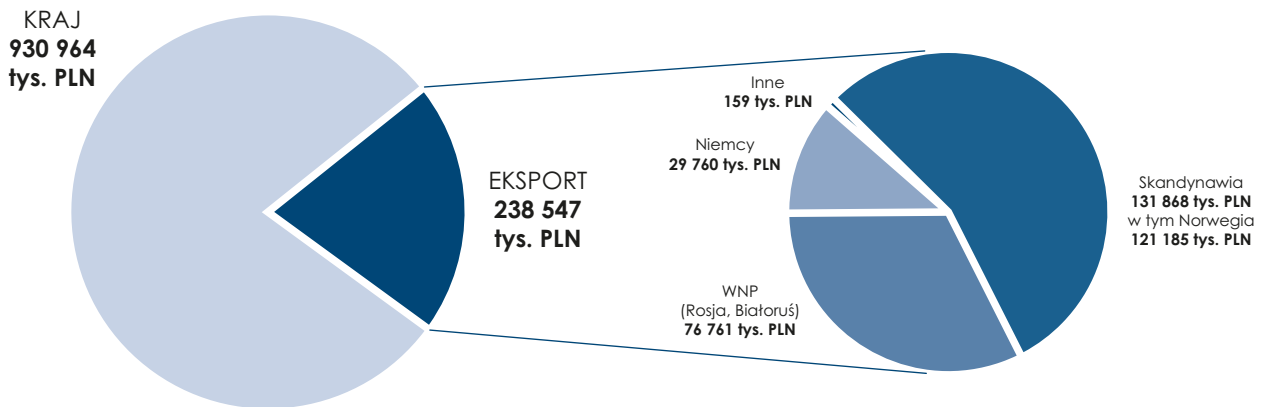
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	933 355	103 009	1 471	134 365	-2 688	1 169 511
sprzedaż zewnętrzna	933 355	100 320	1 471	134 365		1 169 511
sprzedaż na rzecz innych segmentów		2 688		0	-2 688	0
Koszt sprzedaży	898 910	95 891	1 522	127 228	-2 676	1 120 875
Zysk brutto ze sprzedaży	34 445	7 118	-51	7 137	-13	48 637
% zysku brutto ze sprzedaży	3,69%	6,91%	-3,46%	5,31%	0,47%	4,16%
Koszty sprzedaży						1 873
Koszty zarządu						27 373
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-2 831
Zysk z działalności operacyjnej						16 560
Przychody finansowe						11 406
w tym: przychody odsetkowe	2 935	350		22		3 307
instrumenty pochodne	2 497			5 649		8 146
Koszty finansowe						4 087
w tym: koszty odsetkowe	1 856	188	0	108		2 151
instrumenty pochodne	102			-362		-261
Zysk przed opodatkowaniem						23 878
Podatek dochodowy						7 426
Zysk netto						16 452

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2014 W TYS. PLN

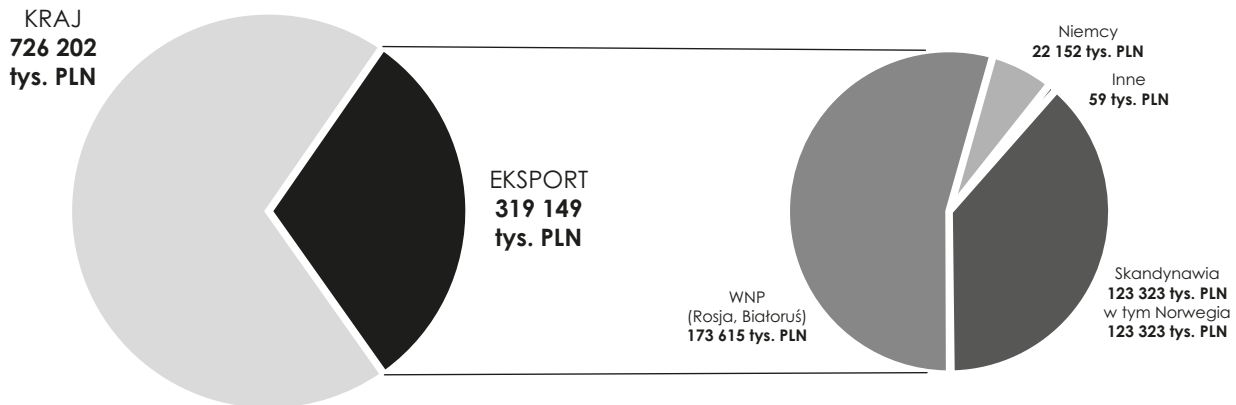
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	791 788	125 215	4 956	123 735	-344	1 045 351
sprzedaż zewnętrzna	791 788	124 871	4 956	123 735		1 045 351
sprzedaż na rzecz innych segmentów		344			-344	0
Koszt sprzedaży	754 101	119 976	5 905	113 647	-337	993 291
Zysk brutto ze sprzedaży	37 688	5 240	-949	10 088	-7	52 060
% zysku brutto ze sprzedaży	4,76%	4,18%	-19,15%	8,15%	1,93%	4,98%
Koszty sprzedaży						3 360
Koszty zarządu						25 315
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-6 837
Zysk z działalności operacyjnej						16 547
Przychody finansowe						8 355
w tym: przychody odsetkowe	1 180	0,4		383		1 564
instrumenty pochodne	2 647			1 671		4 318
Koszty finansowe						5 896
w tym: koszty odsetkowe	1 681	212,3	5	242		2 140
instrumenty pochodne	1 325			360		1 685
Zysk przed opodatkowaniem						19 006
Podatek dochodowy						5 684
Zysk netto						13 322

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2015 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2014 r.)



Aktywa trwałe w tys. PLN

	stan na dzień 31.12.2015	stan na dzień 31.12.2014
KRAJ	42 338	40 421
EKSPORT, w tym:	30 276	32 434
Skandynawia	29 552	31 173
w tym: Norwegia	29 552	31 173
WNP (Rosja, Białoruś)	414	900
Niemcy	310	360
RAZEM	72 614	72 854

5.3. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy

W ocenie Zarządu w roku 2015 generalnie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia lub czynniki, które miałyby istotny wpływ na wyniki UNIBEP SA. Ważne zdarzenia jednorazowe, to zrealizowanie w roku 2015 inwestycji dotyczącej nabycia spółki mostowej Budrex-Kobi. W pierwszym kwartale 2015 wystąpił też proces zwią-

zany z dezinvestycją nieruchomości. Efekty tych działań uwzględnione zostały w wynikach spółki.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynku norweskim, rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski). W roku 2015 kontynuowana była działalność

na rynku niemieckim.

W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi inter-

pretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych m.in. politycznych.

5.4. Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2015 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM [w tys. PLN]

Oprocentowane kredyty, pożyczki	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	
Zadłużenie netto	
Kapitał własny	
Kapitał i zadłużenie netto	

	31.12.2015	31.12.2014
	55 769	42 328
	308 503	287 540
	111 411	111 575
	252 862	218 293
	206 845	197 963
	459 707	416 256
	55,01%	52,41%

5.5. Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2015 r.

W dniu 14 maja 2015 r. ZWZA Spółki zdecydowało o wypłacie dywidendy za 2014 r. Kwota dywidendy została ustalona na poziomie 0,15 zł na jedną akcję, co oznaczało łączną dywidendę w wysokości ok. 5,26 mln zł. Dywidenda w ww. wysokości została wypłacona Akcjonariuszom w dniu 7 lipca 2015 r.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP SA, 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 finan-

sowych, 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 SA konsekwentnie w ostatnich siedmiu latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

W roku 2015 Unibep SA podpisał następujące umowy kredytowe:

- W dniu 12 marca 2015 r. roczną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z BGŻ BNP Paribas SA w łącznej wysokości 40 mln PLN,
- W dniu 2 kwietnia 2015 r. dwuletnie umowy o kredyt w rachunku bieżącym, finansowanie dostawców oraz o linię gwarancyjną z mBank SA na łączną kwotę 50 mln PLN
- W dniu 10 lipca 2015 r. umowę zlecenia udzielenia gwarancji bankowej z BZ WBK SA na kwotę 3.667.191,52 EUR

Ponadto w roku 2015 przedłużono następujące umowy kredytowe:

- W dniu 10 czerwca 2015 r. umowę o limit wierzytelności (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna, faktoring odwrotny, gwarancje handlowe) na łączną kwotę 98 mln zł do 30 września 2016 r. z Raiffeisen Bank Polska S.A,
- W dniu 18 sierpnia 2015 r. umowę o limit w rachunku bieżącym oraz linię gwarancyjną na łączną kwotę 33 mln zł do dnia 21 września 2016 r. z BZ WBK SA,
- W dniu 29 lipca 2015 r. umowę faktoringową na łączną kwotę 15 mln PLN do dnia 31 sierpnia 2016 r. z BZ WBK Faktor Sp. z o.o.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2015, o których mowa powyżej, UNIBEP SA posiadał następujące umowy finansowe:

- Umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o udzielanie gwarancji kontraktowych z bankiem PKO BP SA na łączną kwotę 63 mln PLN, ważną do września 2016 r.
- Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:
 - Europa SA na łączną kwotę 12 mln PLN zawartą na czas niekreślony,
 - TUIR Allianz Polska SA na łączną kwotę 35 mln zł zawartą do września 2016 r.,
 - Generali SA na łączną kwotę 10 mln zł zawartą do sierpnia 2016 r.,
 - Hestia SA na łączną kwotę 30 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - PZU SA na łączną kwotę 15 mln zł zawartą do sierpnia 2016 r.,
 - KUKE na łączną kwotę 30 mln zł zawartą do stycznia 2016 r.,
 - Euler Hermes na łączną kwotę 10 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - TUIR Warta SA na łączną kwotę 25 mln zł zawartą do sierpnia 2016 r.

- Zawarte na czas niekreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:
 - PKO BP SA z limitem w kwocie 59 mln zł
 - Raiffeisen Bank Polska SA z limitem w kwocie 28,5 mln zł,
 - mBank SA z limitem w kwocie 70 mln zł,
 - BZ WBK SA, z limitem w kwocie 8,6 mln zł

W ramach prowadzonej działalności i z uwagi na jej charakter UNIBEP SA oraz jednostki zależne udzielają gwarancji należytego wykonania na roboty budowlane oraz gwarancje takie otrzymują od podwykonawców. Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość gwarancji wystawionych w imieniu UNIBEP SA wynosiła 217.927 tys. zł. Jednocześnie UNIBEP SA był w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartości 48.604 tys. zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 30.000 tysięcy NOK oraz 61.800 tysięcy EUR. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi od 29 do 578 dni.

W roku 2015 Unibep SA podpisał następujące umowy pożyczki, w których Unibep SA jest pożyczkodawcą:

- W dniu 26 czerwca 2015 r. umowę ze spółką zależną Unidevelopment SA na łączną kwotę 30 mln PLN. Pożyczkę zawarto do dnia 30.06.2018 r.
- W dniu 9 marca 2015 r. umowę ze spółką wspólnie kontrolowaną Seljedalen AS na łączną kwotę 3.200.000 NOK. Pożyczkę zawarto do dnia 9 marca 2017 r.
- W dniu 11 grudnia 2015 r. umowę ze spółką wspólnie kontrolowaną Seljedalen AS na łączną kwotę 735.000 NOK. Pożyczkę zawarto do dnia 28 lutego 2016 r.
- W dniu 17 września 2015 r. umowę ze spółką wspólnie kontrolowaną Seljedalen AS na łączną kwotę 5.000.000 NOK. Pożyczkę zawarto do dnia 17 września 2017 r.
- W dniu 17 września 2015 r. umowę ze spółką Gemich AS na łączną kwotę 5.000.000 NOK. Pożyczkę zawarto do dnia 17 września 2017 r.
- W dniu 6 lipca 2015 r. umowę ze spółką zależną Budrex-Kobi Sp. z o.o. na łączną kwotę 4.000.000 PLN. Pożyczkę zawarto do dnia 30 czerwca 2016 r..

W dniu 2 grudnia 2015 r. przedłużono umowę pożyczki ze spółką Internal Finance Sp. z o.o. SKA (Unibep SA jest pożyczkodawcą) do dnia 31 grudnia 2017 r. Pożyczka została udzielona na kwotę 3.580.000 PLN.

W dniu 2 grudnia 2015 r. przedłużono umowę pożyczki

ze spółką zależną UNEX Construction Sp. z o.o. (Unibep SA jest pożyczkobiorcą) do dnia 31 grudnia 2016 r. Pożyczka została udzielona na kwotę 3.000.000 EUR.

W dniu 8 września 2015 r. Unibep SA poręczył weksel spółce zależnej Budrex-Kobi Sp. z o.o. na kwotę 4.900.906,00 PLN. Poręczenie jest ważne do dnia 30 maja 2022r.

Poza wskazanymi powyżej udzielonymi oraz otrzymanymi gwarancjami należytego wykonania oraz poręczeniami za zobowiązania jednostek zależnych na dzień bilansowy spółka nie posiadała istotnych pozycji pozabilansowych.

5.7. Inwestycje

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

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

Inwestycje w segmencie produkcyjnym związane będą z odnowieniem i zwiększeniem wydajności zakładów w fabryce w Bielsku Podlaskim oraz dalszej rozbudowy zakładu. Portfel zamówień pozwala na planowanie dalszego wzrostu mocy wytwórczych poprzez uruchomienie kolejnej fabryki. Dodatkowo oddział zamierza pozyskać nowe zlecenia z nowych rynków (np. Niemcy, Szwecja).

W segmencie drogowym planowane inwestycje mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału sprzętowego umożliwiającego realizację większych kontrak-

tów. Zdobyte dotychczas doświadczenie i referencje pozwalają konkurować przy inwestycjach o znaczeniu krajowym.

Kontynuowane są działania związane z informatyzacją i aktualizacją oprogramowania do zarządzania przedsiębiorstwem klasy ERP. Aktualizacja systemu z Axapta 3.0 do MS Dynamics AX 2012 z nowymi modułami dostosuje nasze zasoby informatyczne do zmian, jakie niesie ze sobą rozwój firmy.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych oraz leasingu.

Dodatkowo prowadzone będą starania uzyskania dofinansowania z funduszy unijnych – w postaci dotacji na doposażenie działu B+R i prowadzenia badań nad doskonaleniem istniejących oraz nowymi produktami.

5.8. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

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

1) W dniu 28 maja 2015 r. Unibep SA wykupił dwuletnie obligacje serii B1 o łącznej wartości emisji 11 mln PLN. Obligacje były notowane w alternatywnym systemie obrotu CATALYST.

2) W dniu 2 czerwca 2015 r. Unibep SA wyemitował obligacje serii C na łączną kwotę 30 mln PLN. Obligacje notowane są w alternatywnym systemie obrotu BONDSPOT (UNI0618). Wpływy z emisji przeznaczone na udzielenie pożyczki spółce zależnej UNIDEVELOPMENT SA. Pożyczka przeznaczona jest na finansowanie projektów developerskich.

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

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka prowadząc działalność narażona jest na różne

rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe, ryzyko polityczne oraz ryzyko utraty płynności.

Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej, co naraża spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu spółki (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji). Spółka lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Ryzyko cenowe

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

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupy posiada kredyt wielocelowy oraz limity w wybranych bankach. Grupa również realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe. Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo, iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności (m.in. umowy z PKO BP S.A., Raiffeisen Bank Polska SA, BZ WBK SA, mBank SA, BGŻ BNP Paribas SA). Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w czerwcu 2015 r. UNIBEP SA wyemitował kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 30 mln zł. Obligacje te zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym – BondSpot. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 61 mln zł.

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

5.10. Prognozy wyników finansowych

Spółka UNIBEP SA nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2015.

5.11. Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności UNIBEP SA za 2015 rok zawiera informacje, których zakres został określony w § 91 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...]. Sprawozdanie finansowe UNIBEP SA zawarte w ramach raportu za rok obrotowy 2015 sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowa-

ne przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Raport roczny, którego elementem są ww. sprawozdania został sporządzony na podstawie § 82 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych [...].

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1. Umowy znaczące dotyczące działalności operacyjnej

1) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ KOLEJNEGO ETAPU ZESPOŁU WIELORODZINNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH PRZY UL. J.N. JEZIORAŃSKIEGO W WARSZAWIE

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

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

2) PODPISANIE UMOWY NA WYBUDOWANIE W TECHNOLOGII MODUŁOWEJ DWÓCH BUDYNKÓW W TROMSO W NORWEGII

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

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



3) SPEŁNIENIE SIĘ WARUNKU Z UMOWY INWESTYCYJNEJ DOTYCZĄCEJ WSPÓLNEJ REALIZACJI KOMPLEKSU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI I INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W WARSZAWIE, DZIELNICA URSUS

UNIBEP SA (w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 63/2014 z dnia 10 września 2014 r.) otrzymał w dniu 23 lutego 2015 informację o decyzji nr DKK-31/2015, wydanej 17 lutego 2015 roku przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez wnioskodawców wspólnego przedsiębiorcy: Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. (RB 8/2015)



4) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ OSIEDLA MIESZKANIOWEGO PRZY UL. ŁOKUCIEWSKIEGO W WARSZAWIE

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

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

W dniu 29 stycznia 2016 r. wpłynęło do Emitenta oświadczenie Zamawiającego o zleceniu rozpoczęcia robót dotyczących realizacji drugiego etapu. Zakończenie robót w terminie 16 miesięcy od rozpoczęcia robót. (RB 4/2016)

5) PODPISANIE UMOWY NA WYBUDOWANIE W TECHNOLOGII MODUŁOWEJ DWÓCH BUDYNKÓW W M. MO I RANA W NORWEGII

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

Zamawiającym jest Vikaåsen Utbyggingssselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Wartość umowy netto: 49.667 tys. NOK – według kursu NBP z dnia 10 marca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 23.647 tys. zł netto. Prace budowlane: IVQ 2015 – IIQ 2016. (RB 11/2015)

6) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO W WARSZAWIE, PRZY UL. BUKOWIŃSKIEJ

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

Zamawiającym jest Spółka Dom Development SA z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji przedmiotu Umowy: I Q 2015 – III Q 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 59.353 tys. zł netto. (RB 12/2015)

7) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ CENTRUM HANDLOWEGO W GRODNI W REPUBLICIE BIAŁORUŚ

W dniu 14 kwietnia 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum handlowego z parkingami i budynkiem biurowym w mieście Grodno w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie (Republika Białoruś). Termin realizacji inwestycji: 16 miesięcy począwszy od dnia wejścia w życie umowy kredytowej. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy za całość inwestycji wynosi 65.937 tys. EUR netto – według kursu NBP z dnia 14.04.2015 r. wartość umowy wynosi 264.328 tys. zł netto. (RB 16/2015)

W dniu 7 lipca 2015 r. UNIBEP SA podpisał z Zamawiającym aneks do Umowy. Na mocy aneksu ustalono wejście w życie z dniem 7 lipca 2015 r. Umowy w zakresie prac nieprzekraczających kwoty 10,103 mln EUR netto (co odpowiada kwocie ok. 42,459 mln PLN netto) odpowiadającej udziałowi własnemu Zamawiającego w finansowaniu inwestycji, w tym uwzględniono wartość materiałów powierzonych przez Zamawiającego, na kwotę 2,104 mln EUR (co odpowiada kwocie 8,842 mln PLN netto). W pozostałym zakresie Umowa wchodzi w życie po uzyskaniu zewnętrznego finansowania przez Zamawiającego (kredyt udzielany przez banki polskie z ubezpieczeniem KUKE), tj. po zawarciu umowy kredytowej i spełnieniu warunków do uruchomienia kredytu. (RB 39/2015)





8) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ KOLEJNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. JANA KAZIMIERZA W WARSZAWIE

W dniu 16 kwietnia 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Jana Kazimierza na terenie Dzielnicy Wola w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex – Waryński II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (spółka celowa utworzona przez grupy kapitałowe Dantex i Waryński). Terminy realizacji inwestycji: IIQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 23.500 tys. zł netto. (RB 18/2015)

9) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W WARSZAWIE, REJON UL. POWĄŻKOWSKIEJ



W dniu 22 maja 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych w Warszawie, rejon ul. Powązkowskiej.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development SA z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji przedmiotu Umowy: II Q 2015 – IV Q 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 87.000 tys. zł netto. (RB 25/2015)

10) PODPISANIE UMOWY NA REALIZACJĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. SIĘDMIOGRODZKIEJ W WARSZAWIE

W dniu 30 czerwca 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Okam Capital, spółka Okam Incity Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: III Q 2015 – IV Q 2016. Wynagrodzenie UNIBEP SA za wykonanie inwestycji wynosi 18.000 tys. zł netto. (RB 33/2015)

11) ROZWIĄZANIE ZNACZĄCEJ UMOWY

W dniu 30 czerwca 2015 r. UNIBEP SA oraz Zamawiający, tj. OOO MPF Złote Klucze z siedzibą w Tyumieniu (Rosja) rozwiązali w drodze porozumienia stron umowę na realizację kompleksu biurowo-apartamentowego w mieście Tyumeń w Rosji, zawartą dnia 28.04.2014 r.

Przedmiotem umowy było wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków apartamentowych 8-kondygnacyjnych oraz budynku biu-



rowego 7-kondygnacyjnego w mieście Tiumeń w Rosji. Emitent o zawarciu umowy informował w raporcie bieżącym z dnia 28.04.2014 nr 27/2014.

Przyczyną rozwiązania umowy jest brak dostępnych środków finansowych ze strony Zamawiającego na dalszą realizację inwestycji oraz ograniczone możliwości ich pozyskania. (RB 34/2015)

12) PODPISANIE UMOWY NA WYBUDOWANIE BUDYNKÓW PASYWNYCH W TECHNOLOGII MODUŁOWEJ W MIEJSCOWOŚCI TRONDHEIM W NORWEGII

W dniu 2 lipca 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej projektu budynków pasywnych pod nazwą Miljobyen Granasen B5-3, w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Miljobyen Granas AS z siedzibą w Tiller w Norwegii. Wartość umowy netto: 45.600 tys. NOK – według kursu NBP z dnia 2 lipca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 21.806 tys. zł netto. Realizacja prac budowlanych: IQ 2016 – IIIQ 2016. (RB 37/2015)

13) ZAWARCIE UMOWY NA REALIZACJĘ GALERII PÓŁNOCNEJ W WARSZAWIE

W dniu 8 lipca 2015 r. UNIBEP SA powziął informację o akceptacji oferty Spółki na realizację Inwestycji przez Radę Nadzorczą Zamawiającego, jak również w związku z ustaleniem w tym dniu szczegółowych warunków realizacji Inwestycji zawarta została umowa o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum usługowo-handlowo-rozrywkowego wraz z parkingiem wielopoziomym i infrastrukturą o nazwie „Galeria Północna”, zlokalizowanego przy ul. Światowida w Warszawie w dzielnicy Białołęka.

Zamawiającym jest Centrum Światowida Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka należąca do grupy kapitałowej Globe Trade Centre. Termin realizacji Inwestycji: IIIQ 2015 r. – IIQ 2017 r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi 85.300 tys. euro netto. (RB 40/2015)

14) PODPISANIE UMOWY NA WYBUDOWANIE BUDYNKU W TECHNOLOGII MODUŁOWEJ W GMINIE TØNSBERG W NORWEGII

W dniu 9 lipca 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej projektu pod nazwą Dockside bygg B, w gminie Tønsberg w Norwegii.

Zamawiającym jest Kaldnes Boligutvikling AS z siedzibą w Tønsberg w Norwegii. Wartość umowy wynosi 31,8 mln NOK netto, co stanowi równowartość 14,8 mln PLN. Realizacja prac budowlanych: IQ 2016 – IIIQ 2016. (RB 42/2015)

15) ZAWARCIE Z SM MLEKOVITA UMOWY NA REALIZACJĘ FABRYKI PROSZKÓW MLECZNYCH

W dniu 20 lipca 2015 r. UNIBEP SA podpisał ze Spółdzielnią Mleczarską Mlekovita umowę na realizację w Wysokiem Mazowieckiem w systemie generalnego wykonawstwa fabryki proszków mlecznych Mlekovita 3 wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną wraz z dostawą części urządzeń.

Wartość umowy netto wynosi 97,25 mln złotych. Termin zakończenia całości prac przewidzianych do wykonania ustalony został do końca 2016 roku. (RB 44/2015)



16) ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWALNYCH W RAMACH ROZBUDOWY DROGI KRAJOWEJ

W dniu 11 sierpnia 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę podwykonawstwa robót budowlanych w ramach inwestycji rozbudowa drogi krajowej nr 8 Wrocław-Warszawa-Białystok do parametrów drogi ekspresowej S8, na odcinku od obwodnicy Mężenina do Jeżewa, od km 601+700 do km 615+960,85, realizowanej w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych.

Zamawiającym jest Astaldi Sp. A. z siedzibą w Rzymie. Szacunkowe wynagrodzenie podwykonawcy za przedmiot Umowy wynosi 69,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji przedmiotu Umowy zostało ustalone na IV Q 2016 r. (RB 45/2015)

17) ZAWARCIE UMOWY NA REALIZACJĘ CENTRUM TENISOWEGO W MIŃSKU W REPUBLICIE BIAŁORUŚ

W dniu 13 sierpnia 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum tenisowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w mieście Mińsk w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest „Akwa-Mińsk” przedsiębiorstwo komunalne z siedzibą w Mińsku (Republika Białoruś). Wynagrodzenie Emitenta za całość inwestycji wynosi 28,6 mln EUR netto – według kursu NBP z dnia zawarcia Umowy stanowi to równowartość ok. 119,6 mln PLN netto. (RB 46/2015)

18) ZAWARCIE UMOWY NA REALIZACJĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. WORONICZA W WARSZAWIE

W dniu 17 września 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Woronicza w Warszawie.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Okam Capital, spółka W33 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP SA za wykonanie inwestycji wynosi 61,3 mln zł netto. Termin realizacji inwestycji wynosi 23 miesiące począwszy od złożenia przez Zamawiającego oświadczenia o rozpoczęciu robót (RB 49/2015). W dniu 13 stycznia 2016 r. wpłynęło do Emitenta datowane na dzień 7 stycznia 2016 r. oświadczenie Zamawiającego o zleceniu Emitentowi rozpoczęcia robót (RB 2/2016)

19) ZAWARCIE UMOWY NA REALIZACJĘ ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH PRZY UL. TALAROWEJ W WARSZAWIE

W dniu 22 października 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Talarowej w Warszawie.

Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji



robót wynosi 18 miesięcy począwszy od daty podpisania Umowy. Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP SA za wykonanie inwestycji wynosi 32,5 mln zł netto. (RB 51/2015)

20) ZAWARCIE UMOWY NA REALIZACJĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. OSTROBRAMSKIEJ/RODZIEWICZÓWNY W WARSZAWIE

W dniu 2 listopada 2015. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ostrobramskiej/Rodziewiczówny w Warszawie wraz z elementami infrastruktury.

Zamawiającym jest wchodząca w skład międzynarodowego holdingu ILDC spółka Mill-Yon Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: IV Q 2015 – IV Q 2017. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta za wykonanie inwestycji wynosi 84,55 mln zł netto. (RB 52/2015)





23

21) ZAWARCIE UMOWY NA WYBUDOWANIE W TECHNOLOGII MODUŁOWEJ DWÓCH BUDYNKÓW W MIEJSCOWOŚCI MO I RANA W NORWEGII

W dniu 16 listopada 2015 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę datowanej na dzień 14 listopada 2015 r. umowy na realizację w technologii modułowej dwóch budynków w ramach inwestycji pod nazwą Lyngheimåsen 2 w miejscowości Mo i Rana w Norwegii.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Puls Eiendom spółka Procons AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Wartość umowy wynosi 34,5 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 15,7 mln PLN na dzień zawarcia Umowy.

Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na III Q 2016 r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych to I Q 2017 r., przy czym rozpoczęcie prac uwarunkowane jest uzyskaniem finansowania Inwestycji przez Zamawiającego. (RB 55/2015)

22) ZAWARCIE DWÓCH UMÓW NA WYBUDOWANIE W TECHNOLOGII MODUŁOWEJ BUDYNKÓW W OKOLICACH OSŁO W NORWEGII

W dniu 1 grudnia 2015 r. UNIBEP SA zawarł dwie umowy na wybudowanie w technologii modułowej budynków w ramach dwóch inwestycji realizowanych w okolicach Oslo w Norwegii.

Umowy zostały zawarte odpowiednio z Selvaag Bolig Ormerud AS z siedzibą w Oslo oraz Selvaag Bolig Stasjonsby I AS z siedzibą w Oslo. Podmioty te należą do grupy Selvaag Bolig ASA. (RB 56/2015)

23) ZAWARCIE UMOWY NA REALIZACJĘ ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO W WARSZAWIE, W REJONIE UL. BUKOWIŃSKIEJ I ALEI WILANOWSKIEJ

W dniu 7 grudnia 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pn. „Apartamenty Mokotów nad Skałą” w Warszawie, w rejonie ul. Bukowińskiej i Alei Wilanowskiej.

Zamawiającym jest Dom Development SA z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji przedmiotu Umowy: rozpoczęcie robót – w terminie 7 dni po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, zakończenie zobowiązania wykonawczego – II Q 2017 r. Wynagrodzenie Emitenta za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 48 mln PLN netto. (RB 57/2015)

6.2. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem umowy zawierane pomiędzy UNIBEP SA 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) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu

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

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

2) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu

W dniu 17 czerwca 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego przy ul. Czarnieckiego w dzielnicy Wilda w Poznaniu (Etap 3).

Zamawiającym jest spółka należąca do grupy kapitałowej Emitenta, tj. „Czarnieckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) z siedzibą w Poznaniu. Termin zakończenia zobowiązań wykonawczych ustalono na III Q 2016 r. (RB 31/2015)



3) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej trzech budynków w miejscowości Stjørđal w Norwegii

W dniu 23 czerwca 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej trzech budynków projektu pod nazwą Dregsethvegen, w Stjørđal w Norwegii.

Zamawiającym jest Seljedalen AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii – spółka deweloperska, w której Emitent posiada 50% udziałów. Wartość umowy netto: 34.752 tys. NOK – według kursu NBP z dnia 23 czerwca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 16.542 tys. zł netto. Realizacja prac budowlanych: IQ 2016 – IIIQ 2016. (RB 32/2015)

4) Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa

W dniu 8 października 2015 r. UNIBEP SA zawarł z Smart City umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa – wybudowanie osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City.

Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w związku z zawarciem Umowy zlecona została realizacja pierwszego etapu. Termin realizacji pierwszego etapu przypada na okres X 2015 r. – II 2017 r. Wynagrodzenie ryczałtowe UNIBEP SA za wykonanie pierwszego etapu inwestycji wynosi 43,7 mln zł netto. (RB 50/2015)

5) Zawarcie umowy na realizację budynku mieszkalnego o nazwie Osiedle Gama przy ul. Kondratowicza w Warszawie

W dniu 5 listopada 2015 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Osiedlu Gama przy ul. Kondratowicza w Warszawie wraz z elementami infrastruktury.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment SA, tj.

Unigo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: IV Q 2015 – I Q 2017. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta za wykonanie inwestycji wynosi 42 mln zł netto. (RB 53/2015)

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązany- mi znajduje się dodatkowo w Sprawozdaniu Finansowym.

6.3. Znaczące umowy finansowe

1) Informacja nt. terminowych transakcji walutowych typu forward

W dniu 8 lipca 2015 r. UNIBEP SA zawarł cztery terminowe transakcje walutowe typu FX forward na sprzedaż łącznie 72 mln EUR (co stanowi równowartość ok. 303,9 mln PLN).

Zawarcie powyższych transakcji ma na celu zabezpieczenie ryzyka kursowego wynikającego z umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie. Wszystkie transakcje walutowe, o których mowa zostały zawarte w oparciu o przyjętą przez Emitenta procedurę zarządzania ryzykiem kursowym. (RB 41/2015)

2) Udzielenie gwarancji bankowych w związku z realizacją projektu Galerii Północnej w Warszawie

W związku z zawarciem umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie, w dniu 17 lipca 2015 r. UNIBEP SA udzielił spółce Centrum Światowida Sp. z o.o. dwie bankowe gwarancje należytego wykonania inwestycji, każda o wartości 3,67 mln EUR. Łączna wartość udzielonych gwarancji wynosi 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego z tytułu realizacji Umowy tj. ok. 7,3 mln EUR.

Gwarancje zostały udzielone na okres do dnia 23 czerwca 2017 r. (RB 43/2015)

6.4. Pozostałe istotne wydarzenia

1) Przystąpienie do Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie

W dniu 5 lutego 2015 r. UNIBEP SA został sygnatariuszem Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Głównym założeniem tej inicjatywy jest „Zero wypadków” na polskich budowach.

Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie to inicjatywa zawiązana w 2010 roku. Obecnie podpisało ją dziesięciu największych generalnych wykonawców w Polsce: Bilfinger Infrastructure, Budimex, Hochtief Polska, Mostostal Warszawa, Polimex Mostostal, Skanska, Warbud, MoTa-Engil Central Europe, Erbud SA i UNIBEP SA.

2) Uzyskanie atestacji do funkcjonowania na rynku białoruskim

W dniu 8 kwietnia 2015 r. UNIBEP SA otrzymał (z datą rejestracji 30 marca 2015 r.) dwie atestacje najwyższej I kategorii na sprawowanie funkcji Generalnego Wykonawcy, jak i na prawo bezpośredniego wykonawstwa robót budowlanych na Białorusi. Uzyskanie Atestacji należy do kluczowych czynników do funkcjonowania na rynku białoruskim. Zśród firm polskich UNIBEP SA jest jedyną firmą widniejącą w spisie i jedną z nielicznych zagranicznych, które przeszły i uzyskały

atestację.

Każda firma chcąca działać na rynku białoruskim po marcu 2014 musiała poddać się atestacji i udowodnić organom Ministerstwa Budownictwa i Architektury Białorusi, że posiada odpowiednio przygotowaną kadrę, doświadczenie, majątek, aby uczestniczyć na jakimkolwiek szczeblu procesu budowlanego na Białorusi.

3) Nabycie 100% udziałów w spółce mostowej

W dniu 1 lipca 2015 r. UNIBEP SA nabył od pięciu osób fizycznych własność 430 udziałów spółki pod firmą Budrex-Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, stanowiących 100% udziału w głosach na zgromadzeniu wspólników tej Spółki. Transakcja została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 12.06.2015, o której Emitent informował raportem bieżącym nr. 30/2015 z 12.06.2015 r.

Łączna cena nabytych udziałów wyniosła 8.000.150 zł. (RB 36/2015)

Poza umowami opisanymi w niniejszym Sprawozdaniu spółka UNIBEP SA nie podpisała znaczących umów współpracy, kooperacji oraz ubezpieczenia.

6.5. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym

1) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP SA umowy na wykonanie rozbudowy odcinka drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok

W dniu 17 lutego 2016 r. konsorcjum firm PORR Polska Infrastructure SA (dawniej Bilfinger Infrastructure SA) z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum) oraz Emitent (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na wykonanie inwestycji „Rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa-Białystok do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Wyszków – granica województwa podlaskiego, odcinek 1b – węzeł „Poręba” (bez węzła) – obwodnica Ostrowi Mazowieckiej od km 529+470,00 do km 545+582,04 o długości ok. 16,11 km”.

Inwestycja jest realizowana na warunkach kontraktowych FIDIC. Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie.

Szacunkowe wynagrodzenie Konsorcjum za przedmiot Umowy wynosi ok. 328,8 mln zł netto, przy czym ostateczna wysokość wynagrodzenia jest zależna od faktycznie zrealizowanego zakresu robót. Udział Emitenta w Konsorcjum został określony na 28,9% wartości Kontraktu, co odpowiada kwocie ok. 95,0 mln zł netto.

Termin realizacji przedmiotu Umowy został ustalony na 22 miesiące począwszy od daty rozpoczęcia robót. (RB 6/2016)

2) Podpisanie dwóch umów na realizację zespołów mieszkaniowych w Warszawie

W dniu 15 marca 2015r. UNIBEP SA podpisał dwie umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołów mieszkaniowych w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development SA z siedzibą w Warszawie.

Pierwsza z umów dotyczy zespołu mieszkaniowego Artystyczny Żoliborz – etap V,VI,VII w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Termin realizacji przedmiotu Umowy: I kwartał 2016 – III kwartał 2017.

Druga z umów dotyczy zespołu mieszkaniowego Osiedle Saska III w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Termin realizacji przedmiotu Umowy: I kwartał 2016 – III kwartał 2017. (RB 9/2016)

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2015 R.

7.1. Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego

W 2015 r. Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego (ang. corporate governance) stanowiące Załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 19/1307/2012 z 21 listopada 2012 r., pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (DPSN, Zasady Ładu Korporacyjnego). Spółka zwraca uwagę, że wskazany powyżej zbiór zasad ładu korporacyjnego zawiera część pt. „Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych” opisującą te zasady dobrych praktyk, na których stosowanie Emitent może się dobrowolnie zdecydować.

Jednocześnie w dniu 13 października 2015 r. Rada Giełdy podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku. W związku z wejściem w życie ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze. Treść tego oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie).

Pełny tekst obowiązujących zasad ładu korporacyjnego ujęty w ww. dokumentach dostępny jest na dedykowanej stronie internetowej poświęconej zasadom corporate governance na GPW pod adresem: <https://www.gpw.pl>

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiące element niniejszego Sprawozdania dotyczy zbioru zasad obowiązującego w 2015 roku a więc dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Spółka wyjaśnia, iż dokłada wszelkich starań, aby zapewnić wszystkim akcjonariuszom równy dostęp do informacji o Spółce. Spółka przekazuje do publicznej wiadomości raporty bieżące i okresowe, które publikuje na wskazanej stronie korporacyjnej. Jednocześnie Zarząd Spółki stale podejmuje działania mające na celu równy i pełen dostęp wszystkich inwestorów do informacji o sytuacji oraz zdarzeń zachodzących w Spółce.

7.2. Zasady od stosowania których emitent odstąpił

1) DZIAŁ I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 10:

„Jeżeli spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową albo działalność w zakresie edukacji lub nauki i postrzega swoją aktywność w tym zakresie jako element swojej misji biznesowej i strategii rozwoju, mający wpływ na innowacyjność przedsiębiorstwa i jego konkurencyjność, dobrą praktyką jest publikowanie, w sposób przyjęty przez spółkę, zasad prowadzenia przez nią działalności w tym zakresie.”

Spółka wspiera różne formy ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalność sportową oraz w zakresie edukacji i nauki, jednak nie postrzega działań w tym zakresie jako mające wpływ na strategię rozwoju, innowacyjność czy konkurencyjność przedsiębiorstwa. Spółka rozważa stworzenie spójnej strategii obejmującej zakres opisany powyżej oraz opublikowanie jej na internetowej stronie korporacyjnej.

2) DZIAŁ I. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 12:

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.”

Spółka nie zapewnia akcjonariuszom możliwości wykonywania prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Związane jest to z ryzykami natury prawnej oraz organizacyjnej. Obsługa dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym w chwili obecnej nie znajduje również ekonomicznego uzasadnienia. Ponadto Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują umożliwiania wykonywania prawa głosu w toku walnego zgromadzenia poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Spółka z wyprzedzeniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustala terminy Walnych Zgromadzeń i podaje je wraz z projektami uchwał tak, aby umożliwić przygotowanie i udział wszystkim zainteresowanym akcjonariuszom. Spółka rozważa wprowadzenia możliwości takiej komunikacji, jeżeli pojawi się zainteresowanie ze strony akcjonariuszy.

3) DZIAŁ II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZA-RZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 1.7):

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa:... pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,...”

Na pytania zadawane drogą elektroniczną przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia, oraz pytania zadawane w trakcie trwania Walnego Zgromadzenia Spółka udziela odpowiedzi podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

4) DZIAŁ II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZA-RZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 1.9a):

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: ...zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub video,...”

Spółka ocenia, że dotychczasowy sposób informowania zainteresowanych o przebiegu walnego zgromadzenia (podawanie do wiadomości publicznej treści podjętych uchwał oraz informacji o głosach przeciw etc.) zapewnia transparentność działalności Spółki oraz chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania zapisem przebiegu obrad WZA w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia tej zasady.

5) DZIAŁ II. DOBRE PRAKTYKI REALIZOWANE PRZEZ ZA-RZĄDY SPÓŁEK GIEŁDOWYCH

Zasada nr 2:

„Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.”

Spółka prowadzi wersję strony korporacyjnej w języku angielskim, która stanowi odwzorowanie wersji polskojęzycznej. Spółka zastrzega jednak prawo do niektórego zamoczenia niektórych elementów oraz dokumentów (np. uchwały Walnego Zgromadzenia) lub jedynie części (np. raporty bieżące – skrót, lub raporty okresowe – części zawierającej dane finansowe).

6) DZIAŁ IV. DOBRE PRAKTYKI STOSOWANE PRZEZ AKCJONARIUSZY

Zasada nr 10:

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Spółka nie stosuje powyższej zasady z uwagi na niedostateczne możliwości techniczne w zakresie obsługi walnego zgromadzenia gwarantujące bezpieczeństwo techniczne oraz prawne dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w tym także ze względu na niedostatecznie rozpowszechnioną w tym zakresie

praktykę wśród spółek notowanych na GPW. Ponadto Statut Spółki oraz regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewidują możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej,

Jednocześnie w ocenie Spółki, realizacja obowiązków informacyjnych tj. publikowanie stosownych raportów bieżących oraz podawanie informacji na stronie internetowej, zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich najważniejszych informacji dotyczących organizowanych przez Spółkę Walnych Zgromadzeń. Spółka nie wyklucza jednak możliwości wdrożenia tej zasady w przyszłości.

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

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

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

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

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

7.4. Informacje o akcjach i akcjonariacie

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda w tym:

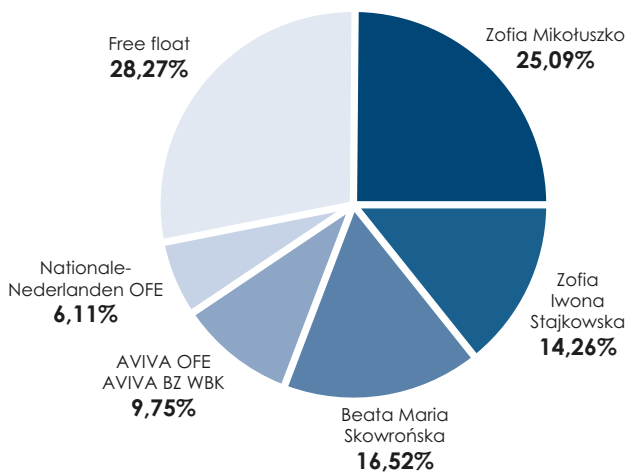
- 27.227.184 akcje na okaziciela serii A,
- 6.700.000 akcji na okaziciela serii B,

- 1.048.950 akcji na okaziciela serii C,
- 94.500 akcji na okaziciela serii D.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

STRUKTURA AKCJONARIATU

AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI (STAN WEDŁUG WIEDZY UNIBEP SA NA DZIEŃ 31.12.2015 R.)



Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	14,26%	5 000 000	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 792 000	16,52%	5 792 000	16,52%
AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 418 920	9,75%	3 418 920	9,75%
Nationale-Nederlanden OFE	2 142 359	6,11%	2 142 359	6,11%
Free float	9 917 355	28,27%	9 917 355	28,27%
RAZEM	35 070 634	100,00%	35 070 634	100,00%

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze akcjonariatu.

AKCJE WŁASNE

W roku 2015 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIBEP SA. Na dzień 31 grudnia 2015 r. UNIBEP SA jak również spółki zależne nie posiadały akcji UNIBEP SA.

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

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

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH (STAN NA DZIEŃ 31.12.2015 R.)

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji/głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów
ZARZĄD				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	720 470	72 047,00 zł	2,05%
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	0
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00 zł	0,1%
RADA NADZORCZA				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00 zł	<0,1%
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 792 000	579 200,00 zł	16,52%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	0
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	0
Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	0
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	0

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze akcjonariatu.

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

OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRAWA GŁOSU LUB PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

7.5. Władze UNIBEP SA

ZARZĄD

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- **Leszek Marek Gołąbicki** – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora zarządzającego Spółką,
- **Sławomir Kiszycki** – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora finansowego,
- **Marcin Piotr Drobek** – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora budownictwa,
- **Jan Piotrowski** – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję dyrektora handlowego.

Pan Leszek Marek Gołąbicki, Pan Sławomir Kiszycki oraz Pan Marcin Piotr Drobek zostali powołani przez Radę Nadzorczą Spółki w skład Zarządu w dniu 11 czerwca 2014 r. natomiast Pan Jan Piotrowski został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki w dniu 10 lutego 2015 r.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględnie większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom

zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

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

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

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

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

UMOWY ZAWARTE MIĘDZY UNIBEP SA A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Prezes Zarządu i Członkowie Zarządu UNIBEP SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania ka-

dencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP SA przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy w wysokości:

- Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 3%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 3%
- Członek Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2%
- Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 2%

Prezesowi Zarządu oraz Członkom Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem Pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa lub Członka Zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu

i Członkom Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

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

WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Imię i nazwisko	Przychód	Premia za zysk z 2014 r. wypłacona w 2015 r.	Razem
Gołbiewski Leszek Marek	480 000,00	627 735,43	1 107 735,43
Kiszycycki Sławomir	420 000,00	534 291,70	954 291,70
Drobek Marcin Piotr	360 000,00	231 602,84	591 602,84
Piotrowski Jan	319 903,52	–	319 903,52
RAZEM	1 579 903,52	1 393 629,97	2 973 533,49

Osoby zarządzające nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP S.A.

RADA NADZORCZA

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

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów.

Do Rady Nadzorczej może być powołanych do 3 członków niezależnych. Każdy akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na członka niezależnego Rady Nadzorczej, nie później niż na 7 dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru takiego członka. Zgłoszenie zawiera dane personalne kandydata oraz uzasadnienie kandydatury wraz z opisem kwalifikacji i doświadczeń zawodowych kandydata. Do zgłoszenia załącza się pisemne oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej i potwierdzające spełnianie przez nią kryteriów niezależności, jak również zawierające zobowiązanie do niezwłocznego zawiadomienia o przypadku utraty cech niezależności. W przypadku

niezgłoszenia w powyższym trybie kandydatów spełniających kryteria niezależności, kandydata na członka niezależnego Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd Spółki podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

W 2015 r. oraz do dnia sporządzania niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

1. **Jan Mikołuszko** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Beata Maria Skowrońska** – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. **Wojciech Stajkowski** – Członek Rady Nadzorczej
4. **Jarosław Mariusz Beldowski** – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)
5. **Michał Kołosowski** – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)
6. **Paweł Markowski** – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

Aktualni członkowie Rady Nadzorczej IV kadencji zostali powołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 12 czerwca 2014 r.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na 3 miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej, także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu 2 tygodni od chwili otrzymania wniosku. Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może

dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady, co

najmniej połowy jej członków, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza przyjmuje na mocy uchwały swój regulamin wewnętrzny.

Spółka komunikuje wszystkie zmiany w składzie Rady Nadzorczej za pomocą raportów bieżących.

WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Premia za zysk z 2014 r. wypłacona w 2015 r.	Razem
Mikołuszko Jan	540 000,00	-	280 331,16	820 331,16
Skowrońska Beata Maria	132 000,00	-	-	132 000,00
Stajkowski Wojciech Jacek	72 000,00	36 000,00	-	108 000,00
Bętdowski Jarosław Mariusz	48 000,00	-	-	48 000,00
Kołosowski Michał	48 000,00	-	-	48 000,00
Markowski Paweł	48 000,00	-	-	48 000,00
Razem:	888 000,00	36 000,00	280 331,16	1 204 331,16

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

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

Komitety powoływane są przez Radę Nadzorczą uchwałą, spośród jej członków. Komitet wybiera Przewodniczącego komitetu spośród swoich członków. W skład komitetu wchodzi od 3 do 5 członków. W skład Komitetu Audytu wchodzi, co najmniej jeden Członek Niezależny. Członek Niezależny wchodzący w skład Komitetu Audytu powinien posiadać kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości i finansów.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności, które będzie udostępnione akcjonariuszom przez Zarząd Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

- 1. Wojciech Stajkowski** – Przewodniczący Komitetu
- 2. Michał Kołosowski**
- 3. Beata Maria Skowrońska**

Komitet Audytu doradza Radzie Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki i jej Grupy Kapitałowej oraz w sprawach związanych ze współpracą z biegłymi rewidentami Spółki.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- wskazywanie Radzie Nadzorczej biegłego rewidenta

- przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki wraz z uzasadnieniem,
- analizowanie i monitorowanie pracy biegłych rewidentów Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji co do wyboru i wynagrodzenia biegłych rewidentów Spółki,
- omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu badania, a także dokonywanie bieżącej analizy i monitorowanie prac biegłych,
- przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki, jednostkowych i skonsolidowanych,
- omawianie wszelkich problemów lub zastrzeżeń, które mogą wynikać z badania sprawozdań finansowych,
- analiza uwag kierowanych do Zarządu sporządzonych przez biegłych rewidentów Spółki oraz odpowiedzi Zarządu,
- przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi,
- monitorowanie skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- akceptacja programu audytu wewnętrznego,
- analiza raportów audytorów wewnętrznych Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia,
- badanie niezależnej pozycji audytorów oraz obiektywizmu w przedstawianych przez nich ocen,
- współpraca z komórkami organizacyjnymi Spółki odpowiedzialnymi za audyt i kontrolę oraz okresowa ocena ich pracy a także opiniowanie wysokości wynagrodzenia osób zatrudnionych w tych komórkach organizacyjnych,

- dokonanie co roku oceny, czy istnieje potrzeba dokonania w Spółce wydzielenia organizacyjnej funkcji audytu wewnętrznego – w przypadku gdy w Spółce tej funkcji nie wyodrębniono,
- dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwestiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W skład Komitetu Strategii wchodzi:

1. **Jan Mikołuszko** – Przewodniczący Komitetu
2. **Jarosław Mariusz Bełdowski**
3. **Paweł Markowski**

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

Do zadań Komitetu należy w szczególności:

- ocena wpływu planowanych i podejmowanych inwestycji i dezinvestycji na kształt aktywów Spółki,
- ocena działań, umów, listów intencyjnych i innych dokumentów związanych z czynnościami mającymi na celu nabycie, zbycie, obciążenie lub inny sposób rozdysponowania istotnych aktywów Spółki,
- opiniowanie wszelkich dokumentów o charakterze strategicznym przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd,
- opiniowanie strategii rozwoju Spółki, w tym wieloletnich planów finansowych.

W 2015 roku oba działające w Spółce komitety odbyły szereg spotkań, mających na celu realizację powierzonych zadań.

OPIS I UPRAWNIENIA WALNEGO ZGROMADZENIA, PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ ZMIANA STATUTU

Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie UNIBEP SA działa zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Statutem Spółki, Regulaminem Walnego Zgromadzenia, a także uwzględnia zasady zawarte w zasadach ładu korporacyjnego przyjętych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Wszystkie dokumenty korporacyjne oraz informacje o terminie, porządku obrad, podjętych uchwałach są dostępne na stronie internetowej Spółki www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw

w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania.

Na stronie internetowej Spółki znajduje się specjalny adres e-mail (wza@unibep.pl), który może być wykorzystywany w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych w związku z Walnym Zgromadzeniem.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

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

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
2. powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat,
3. udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
4. powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,
5. powzięcie uchwały o połączeniu z inną Spółką i przekształceniu Spółki,
6. powzięcie uchwały o rozwiązaniu i likwidacji Spółki,
7. powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa,
8. powzięcie uchwały o zbyciu i wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
9. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
10. podjęcie uchwały o przymusowym wykupie akcji w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych,
11. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, w tym, do dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej według kryteriów określonych w § 20 ust. 2 lit. a) – h) oraz ust. 3 Statutu.

W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego

zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy.

Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

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

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

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

Uprawnieni z świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w Dniu Rejestracji.

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

Opis zasad zmiany statutu Emitenta

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

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

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

W UNIBEP S.A. przyjęty został dokument „Polityka wynagrodzeń organu nadzorującego i zarządzającego spółki UNIBEP S.A. oraz kluczowych menedżerów” (Polityka Wynagrodzeń). Realizacja Polityki Wynagrodzeń podlega co najmniej raz w roku przeglądowi. W okresie 2015r. nie miały miejsca istotne zmiany w zakresie polityki wynagrodzeń. Zarząd pozytywnie ocenia przyjętą Politykę Wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenie osób nadzorujących

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

- stałe miesięczne wynagrodzenie,
- świadczenia dodatkowe.

Wynagrodzenie osób zarządzających

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

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Zarządu należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,

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

Członkom Zarządu przysługuje premia roczna w wysokości określonej procentowo, uzależniona od realizacji określonych przez Radę Nadzorczą celów finansowych lub rzeczowych, liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A. za każdy rok obrotowy, ustalonego na podstawie zatwierdzonego przez uprawniony organ skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A. Wysokość premii a także warunki jej przyznania poszczególnym członkom Zarządu określa uchwałą Rada Nadzorcza. Świadczenia dodatkowe dla członków Zarządu mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków członka Zarządu, pokrycie kosztów podróży służbowych i reprezentacji w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu, prywatne ubezpieczenie medyczne, szkolenia mające na celu podnoszenie kwalifikacji.

Wynagrodzenia kluczowych menedżerów

W odniesieniu do kluczowych menedżerów Polityka Wynagrodzeń wskazuje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania kluczowych menedżerów jest Zarząd, który ustala wynagrodzenie w oparciu o obowiązujący w Spółce Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Regulamin premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych, Regulamin premiowania kadry menedżerskiej. Wynagrodzenie kluczowych menedżerów powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki przy czym poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania

i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia kluczowych menedżerów Spółka powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonego zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń kluczowych menedżerów należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia miesięczna,
- premia roczna,
- świadczenia dodatkowe.

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

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1. Opis ryzyka i zagrożeń

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ POLSKI

Wraz z pogorszeniem się sytuacji gospodarczej Polski może wystąpić szereg negatywnych zjawisk makroekonomicznych mogących mieć negatywny wpływ na sektory gospodarki, w tym na sektor budowlany. Gospodarka Polski jest mocno powiązana politycznie i gospodarczo z Unią Europejską. W związku z globalizacją gospodarek narodowych, a w szczególności z liberalizacją przepływu kapitału i pracy, wystąpienie skutków kryzysu na świecie może mieć również negatywne przełożenie na gospodarkę Polski. Objawem takich zdarzeń jest spowolnienie gospodarcze lub kryzys gospodarczy, czyli zjawiska które nie sprzyjają zwiększaniu wydatków konsumentów i nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw. Branża, w której działa Grupa UNIBEP jest zależna od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki takie jak: tempo wzrostu gospodarki, nakłady inwestycyjne, poziom stóp procentowych, inflacja, polityka podatkowa, kursy walut, poziom konsumpcji mają znaczący wpływ na skalę prowadzonej działalności w branży budowlanej, co bezpośrednio

ma przełożenie na sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta. Niższe tempo wzrostu gospodarczego, niższe nakłady inwestycyjne firm i niższy poziom wynagrodzeń, wyższy poziom podatków i stóp procentowych oraz ograniczony dostęp do finansowania dłużnego mogą negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju przedsiębiorstw z branż, w których działa Emitent.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KURSAMI WALUTOWYMI

W ramach działalności operacyjnej Grupa Emitenta zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Grupy ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%. Intencją Grupy jest domykanie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji

terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

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

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

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym. Grupa Emitenta w szczególności narażona jest na wahania kursów NOK/PLN oraz EUR/PLN, w związku z czym w sposób ciągły analizuje wahania ich kursów.

Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

RYZYKO KREDYTOWE

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

Grupa Emitenta stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa posiada kredyt wielocelowy oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe. Emitent realizuje również projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycie odsetek, kapitalizacja, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej

się możliwości zbliżenia się do progów wymaganych, renegotjować powyższe ograniczenia. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

RYZYKO KREDYTOWE KONTRAHENTÓW

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

RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Istnieje ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca Emitenta nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy z bankami o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w marcu 2014 r. spółka zależna Emitenta – UNIDEVELOPMENT S.A., wyemitowała kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 20 mln zł. Obligacje te, podobnie jak obligacje Emitenta, zostały wprowadzone do ASO Catalyst. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 61 mln zł.

Intencją spółek Grupy jest podpisywanie umów tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Emitenta (większościowe udziały w spółkach należą do Emitenta lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT S.A.),

Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za ograniczone.

RYZIKO POLITYCZNE RYNKÓW WSCHODNICH

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Grupa w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne rynków wschodnich. Dotychczas sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją nie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność Grupy. Istnieje jednak ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów na rynkach wschodnich przynajmniej w perspektywie kilku najbliższych lat.

Grupa nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy. W roku 2015 prowadzone były dwie budowy w Rosji. Kontrakty te rozliczane są w Euro. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac. Ponadto jeden z kontraktów ubezpieczony jest w KUKI.

Obecnie Grupa nie prowadzi działalności na rynku ukraińskim. Aktualnie napięta sytuacja polityczna związana z Ukrainą nie ma bezpośredniego wpływu na realizację planów sprzedażowych i uzyskanie spodziewanego wyniku. Spowolnienie gospodarcze w Rosji i wrogość wobec kapitału z Polski i Unii Europejskiej pozwala przypuszczać, iż w najbliższych 3-4 latach Spółce będzie trudno pozyskać kontrakt na tym rynku.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ROZPOCZĘCIEM DZIAŁALNOŚCI NA NOWYCH RYNKACH

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

też m.in. rynek szwedzki.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAKOŃCZENIEM KONTRAKTÓW NA RYNKU NIEMIECKIM

Spółka realizuje kontrakty na rynku niemieckim które są w końcowej fazie realizacji lub rozliczania. W związku z tym, że jest to nowy rynek dla Spółki, należy liczyć się z potencjalnym ryzykiem wystąpienia niekorzystnych zdarzeń w czasie odbioru obiektów przez inwestorów. Z tego względu Spółka uwzględnia i zakłada w budżetach kontraktów rezerwy na zdarzenia objęte takim ryzykiem.

RYZIKO ZWIĄZANE Z URUCHOMIENIEM NOWYCH SEGMENTÓW W RAMACH DOTYCHCZASOWYCH LINII BIZNESOWYCH NA OBECNYCH RYNKACH

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Grupa wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być działalność w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (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. Grupa stara się minimalizować te ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Grupy.

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA ROZPOCZĘTYCH PROJEKTÓW ORAZ BRAKIEM MOŻLIWOŚCI REALIZACJI KONTRAKTU POMIMO PODPISANYCH UMÓW W ZWIĄZKU Z TRUDNOŚCIAMI,

JAKIE PRZEŻYWAJĄ SEKTORY BUDOWLANY I DEWELPERSKI ORAZ ZAOSTRZONYMI WYMOGAMI ODNOŚNIE FINANSOWANIA PROJEKTÓW DEWELPERSKICH

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM

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

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

RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W SYSTEMIE PODATKOWYM, CELNYM I ADMINISTRACYJNYM ORAZ ZWIĄZANE Z INTERPRETACJĄ PRZEPISÓW PODATKOWYCH

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Emitenta, są zmiany systemu podatkowego oraz zmiany przepisów podatkowych, zmierzające do dostosowania prawa do wymogów prawa Unii Europejskiej. Ponadto wiele z obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest

ich jednoznacznej wykładni, co może powodować sytuacje odmiennej ich interpretacji przez Emitenta oraz przez organy skarbowe. W związku z rozbieżnymi interpretacjami przepisów podatkowych w przypadku podmiotu z obszaru Polski, zachodzi większe ryzyko niż w przypadku podmiotów działających w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Działalność Emitenta oraz jej ujęcie podatkowe w deklaracjach i zeznaniach podatkowych mogą zostać uznane przez organy podatkowe za niezgodne z przepisami podatkowymi. Istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych oraz przyjęcia przez organy podatkowe interpretacji przepisów podatkowych odmiennej od będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego przez Emitenta. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Emitent posiadał i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zmiany wyceny zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Wzrost poziomu stóp procentowych może również zwiększyć koszt finansowania, a tym samym obniżyć rentowność Grupy Emitenta. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta.

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych przez Emitenta w maju 2013r. trzyletnich obligacji serii B2 (wartość nominalna emisji wyniosła 11.000.000 PLN).

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

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2015 nie mają istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie ok. 10% sumy bilansowej i na koniec roku 2015 nie było istotnych zmian w tym zakresie.

RYZIKO KONKURENCJI

Działalność Grupy Emitenta narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy Emitenta może mieć istotny wpływ polityka cenowa konkurencji, polegająca na oferowaniu generalnego wykonawstwa kontraktów po niższych marżach. Może to spowodować konieczność obniżenia cen oferowanych produktów i usług, realizację niższej marży, a w konsekwencji obniżenie wyniku finansowego Grupy Emitenta. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym około 70% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy Emitenta w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z PRAWA OCHRONY ŚRODOWISKA

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

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

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

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

RYZIKO NEGATYWNEGO WPLYWU WARUNKÓW POGODOWYCH NA HARMONOGRAM INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

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

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

RYZIKO UTRUDNIONEGO ZACHOWANIA CIĄGŁOŚCI W NABYWANIU GRUNTÓW

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany

grunt.

Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyk – mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Wymienione czynniki mogą spowodować lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym Grupy Emitenta, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową. Na minimalizację wskazanego ryzyka pozytywnie wpływa współrealizacja inwestycji z właścicielami gruntów, co umożliwiła uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I ICH NIEUREGULOWANYM STANEM PRAWNYM

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

RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Emitenta

zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącego wzrostu cen Grupa Emitenta może być narażona na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta. W związku z powyższym istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych takich jak: ceny gruntów, ceny usług podwykonawców lub materiałów budowlanych, wymuszone zmiany w projekcie, zanieczyszczenia gruntu, odkrycia zabytków archeologicznych lub niewypałów, niewybuchów i inne podobne zdarzenia mogące mieć potencjalnie wpływ na wzrost kosztów. Wzrost cen materiałów budowlanych, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów budowlanych. Zmiany cen materiałów budowlanych są nietatwe do przewidzenia. Źródłami zmian cen materiałów budowlanych mogą być czynniki popytowe lub podażowe. W razie zaistnienia wskazanych okoliczności istnieje ryzyko, że Grupa Emitenta nie będzie mogła w pełni zrekomensować ich negatywnego wpływu cenami sprzedawanych mieszkań. W przypadku wystąpienia wzrostu cen materiałów z powodów popytowych należy się również liczyć z ryzykiem utrudnionego dostępu do materiałów na skutek nadpopytu, a tym samym z ryzykiem opóźnień w dostawach materiałów budowlanych.

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

RYZIKO CENOWE MATERIAŁÓW

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

Powyższe czynniki i tendencje brane są pod uwagę każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok. 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

RYZIKO ZWIĄZANE Z SOLIDARNĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZA ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA ZA ROBOTY BUDOWLANE WYKONANE PRZEZ PODWYKONAWCÓW

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEDOZWOLONIMI KLAUZULAMI UMOWNYMI

Ryzyko uznania, że stosowane wzorce umowne zawierają niedozwolone klauzule umowne wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe deweloperów za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z PROCESEM BUDOWLANYM

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

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

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

Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Emitenta na danych kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy Emitenta.

RYZIKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANĄ

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od za-

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Grupa UNIBEP posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregami 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIONYMI NA MAJĄTKU GRUPY UNIBEP

Emitent poprzez spółki zależne zaciąga kredyty celem sfinansowania realizowanych projektów budowlanych. Z zawieraniem umów kredytowych wiąże się ustanowienie na rzecz banków zabezpieczeń – na gruntach, na których planowane są realizacje inwestycji – tytułem spłaty zobowiązań. Emitent zwraca

uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe Emitenta są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finansowej Grupa Emitenta mogłaby zaprzestać terminowej spłaty zobowiązań kredytowych lub mogłaby naruszyć warunki umów. W związku z powyższym banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich praw w drodze wykonania uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegające np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki mógłby spowodować zmniejszenie się ilości aktywów stanowiących własność poszczególnych spółek celowych Emitenta oraz ogólną utratę wartości aktywów.

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

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

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

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

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta jedynie biznes drogowy Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowany jest jeden projekt w formule zamówień publicznych).

RYZIKO ZWIĄZANE Z POWSTAWANIEM SPRAW SPORYCH

Grupa Emitenta dąży do realizacji kontraktów zgodnie z warunkami umownymi. W trakcie realizacji zdarzać

się mogą sytuacje różnej lub odmiennej interpretacji zapisów umownych. Następstwem tego może być zjawisko nieterminowej regulacji przez inwestorów 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 ZATRUDNIANIEM PRACOWNIKÓW I UTRZYMANIEM PROFESJONALNEJ KADRY

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

RYZYKO AWARII SYSTEMÓW INFORMATYCZNYCH

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego Emitenta mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka Emitent wdrożył procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepożądanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIETYKONANIE LUB NIETERMINOWE WYKONANIE ZLECEŃ

Spółka, w związku z realizacją inwestycji w sektorze budowlanym narażona jest na kary za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń. Emitent realizując inwestycje budowlane ustala z zamawiającymi takie harmonogramy by minimalizowały one ewentualne ryzyko opóźnień. Niemniej Emitent przyjmuje ryzyko

poniesienia powyższych sankcji bądź kar. W przypadku zamówień nietypowych bądź zawarcia kontraktu o skrajnych warunkach (np. ograniczonych terminowo), Spółka żąda wyższej marży z realizowanego projektu, aby zrekompensować ponoszone ryzyko związane z inwestycją oraz zabezpieczyć się przed ewentualnymi karami umownymi.

RYZYKO ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI GWARANCJAMI

Na dzień bilansowy 31.12.2015r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 184,4 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek, z których Emitent korzysta w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Uzyskane kontraktowe gwarancje ubezpieczeniowe potwierdzają konsekwentne działania Emitenta mające na celu pozyskanie limitów gwarancyjnych pozwalających Emitentowi na swobodne przystępowanie do przetargów. Grupa tylko raz otrzymała zgłoszenie żądania wypłaty z udzielonej gwarancji, które zostało zrealizowane. Kwota żądania wynosiła 0,5 mln zł. Spółka ocenia ryzyko materializacji udzielonych gwarancji jako ograniczone.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

Źródła przychodów ze sprzedaży Grupy charakteryzują się wysokim poziomem koncentracji wokół działalności kubaturowej. Około 70% przychodów Grupy UNIBEP w ostatnich latach stanowiła sprzedaż tego segmentu. W przypadku spowolnienia w obszarze budownictwa kubaturowego istnieje ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży, co może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową oraz realizację strategii Grupy.

Grupa ogranicza ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży poprzez zwiększenie skali działalności w pozostałych segmentach – wykorzystując sprzyjającą koniunkturę w segmencie deweloperskim zainwestowała w nowe projekty w Warszawie i Poznaniu, których efekty w postaci wyższych przychodów i zysków powinny być widoczne już w 2016 roku. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wchodzenie na nowe rynki, takie jak rynek niemiecki czy szwedzki.

8.2. Postępowania sądowe

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania UNIBEP SA jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności.

Łączna wartość postępowań w grupie wiarygodności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wy-

nosi 13.180 tys. zł i nie przekracza 10% wartości kapitału własnego Spółki.

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 26.096 tys. zł i przekracza wartość

10% kapitału własnego UNIBEP SA Postępowaniem o największej wartości w ww. grupie jest postępowanie pomiędzy UNIBEP SA a Jessheim Bolig og Naering AS (Inwestor) opisane poniżej.

Inwestor wstrzymał płatność tytułem zabezpieczenia kosztów, które poniósł w następstwie kontroli zewnętrznej całego procesu budowlanego, która spowodowała m.in. przesunięcie oddania do użytku części inwestycji oraz koszty poprawek i usuwania usterek. Obiekty uzyskały pozwolenie na użytkowanie. W kwietniu 2014 r. został złożony do sądu norweskiego pozew przeciwko inwestorowi o zapłatę kwoty 13.599 tys. NOK. W czerwcu 2014 roku sąd polubowny ze względu na zawziętość sporu odmówił przyjęcia sprawy do rozpoznania. UNIBEP SA złożył w dniu 17.09.2014 pozew w regularnym postępowaniu sądowym na kwotę 13.590 tys. NOK. W dniu 18.09.2014 inwestor złożył pozew w kwocie 16.403 tys. NOK dotyczący roszczeń związanych z usuwaniem wad i kosztów związanych z kontrolą zewnętrzną. Dodatkowo w czerwcu 2014 roku UNIBEP SA złożył dwa żądania zapłaty na łączną kwotę 7.736 tys. NOK z gwarancji NS wystawionych na zlecenie Inwestora. Z założenia bank dokona wypłaty

po wyroku sądowym zasądzającym sporne roszczenie na rzecz UNIBEP SA W zakresie roszczenia Inwestora – UNIBEP SA podtrzymuje brak swojej odpowiedzialności za skutki kontroli trzeciego etapu projektowania. W ocenie Spółki przedłożone zostały wszelkie wymagane przez gminę Ullensaker dokumenty, wobec tego koszty kontroli obciążają Inwestora. Mediacja sądowa, która odbyła się w maju 2015 r. nie doprowadziła do zawarcia ugody. W dniu 21 listopada 2015 r. inwestor rozszerzył pozew do kwoty 24 124 tys. NOK. Część roszczenia Unibep SA (7 920 tys. NOK) została zaakceptowana przez inwestora, ale jej wypłata została wstrzymana i skompensowana z własnym roszczeniem. Roszczenie przeciwne związane jest z naruszeniem umowy i kosztami dotyczącymi m.in. inspekcji urzędowych na placu budowy. Rozprawa rozpoczęła się 7 marca 2016. Zakończenie rozprawy planowane jest na 25 marca 2016. UNIBEP SA szacuje, iż otrzyma orzeczenie na przełomie maja i czerwca 2016r.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w nocie nr 6.35 Jednostkowego sprawozdania finansowego z 2015 r.

8.3. Informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem wybranym do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych UNIBEP SA, Grupy UNIBEP i Spółek podporządkowanych w roku 2015 jest PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

działalnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6 lok.1B. Informacja o umowie oraz o wynagrodzeniu podmiotu została zamieszczona w punkcie 6.39 Sprawozdania Finansowego.

8.4. Informacje nt. zatrudniania

ZATRUDNIENIE

Pracownicy umysłowi

Pracownicy fizyczni

RAZEM

	stan na dzień 31.12.2015	stan na dzień 31.12.2014
Pracownicy umysłowi	553	502
Pracownicy fizyczni	446	442
RAZEM	999	944

8.5. Informacje nt. środowiska naturalnego

W ramach prowadzonych prac budowlanych UNIBEP SA jest zobowiązana uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W związku z prowadzoną działalnością operacyjną w dotychczasowej działalności nie wystąpiły okoliczności skutkujące pojawieniem się po stronie spółki istotnych zobowiązań

oraz odszkodowań związanych z ochroną środowiska naturalnego.

Jednocześnie UNIBEP SA dąży do tego, aby być firmą przyjazną środowisku i działającą w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Spółka podjęła działania zmierzające do zapewnienia, że prowadzona działalność jest w zgodności z wymogami prawnymi w za-

kresie ochrony środowiska oraz że podejmowane są działania przeciwdziałające zanieczyszczeniu powietrza i środowiska, jak również właściwie gospodaruje się zasobami środowiska. Przyjęta w 2015 roku „Dekla-

racja środowiskowa Grupy UNIBEP” wyznacza politykę i kierunki działania w powyższym obszarze.

8.6. Informacja nt. działalności charytatywnej i sponsoringowej

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

Lista instytucji, dla których pomagamy (wybrane instytucje):

- Tur Bielsk Podlaski,
- ZHP Bielsk Podlaski,
- Międzynarodowy Festiwal Muzyki Cerkiewnej w Hajnówce,
- Miasto Bielsk Podlaski, Starostwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim,
- Stowarzyszenie Technotalenty,

- Stowarzyszenie „Odkrywczy Diamentów” Politechniki Białostockiej,
- Związek emerytów i rencistów – oddział Bielsk Podlaski,
- kościoły i cerkwie – głównie na remonty budynków,
- twórcy ludowi – dofinansowanie wydania książek, płyt, koncertów, jubileuszy, autorzy książek o historii Bielska Podlaskiego i okolic,
- stowarzyszenia opiekujący się niepełnosprawnymi,
- szkoły i przedszkola na terenie Bielska Podlaskiego.

UNIBEP SA kieruje się najwyższymi standardami etycznymi, dlatego udaje się nam budować długotrwałe relacje z partnerami w biznesie.

8.7. Wyróżnienia, nagrody

Wyróżnienie tytułem i statuetką w konkursie Budowniczy Polskiego Sportu – XVI edycja. Unibep SA i Leszek Gołąbiewski Prezes Zarządu zostali wyróżnieni tytułem i statuetką Budowniczy Polskiego Sportu. Wyróżnienie przyznawane jest w ramach programu „Budujemy Sportową Polskę”.

Kryształowa Cegła dla Aqua Lublin. Unibep SA jako generalny wykonawca Aqua Lublin otrzymał Kryształową Cegłę w konkursie na najlepszą inwestycję budowlaną po obu stronach wschodniej granicy Unii Europejskiej. Organizatorem konkursu, który odbył się już po raz 15. jest Polskie Towarzystwo Mieszkańców Lublin.

Unibep z tytułem „Tego, który zmienia polski przemysł”. W ramach Forum Zmieniamy Polski Przemysł, odbyła się uroczystość nadania wyróżnień i tytułów „Tego, który zmienia polski przemysł”. Unibep SA otrzymał wyróżnienie za sprawną realizację strategii zrównoważonego rozwoju opartego na ekspansji eksportowej, która zaowocowała dużą skalą działalności i dobrymi wynikami finansowymi.

Osobowość Branży Budowlanej 2014 Leszek Gołąbiewski Prezes Zarządu Unibep SA. Osobowość branży to wyróżnienie specjalne, przyznawane przez Redakcję i Radę Programową miesięcznika „Builder” szefom

firm za efektywne zarządzanie, skuteczne poszerzanie potencjału i przewagi konkurencyjnej firmy, jak również za przedsiębiorczość i intuicję biznesową oraz wspieranie istotnych dla rozwoju branży inicjatyw.

Budowlana Firma 2014 Unibep SA. To wyróżnienie jest przyznawane przez Redakcję i Radę Programową miesięcznika „Builder” firmom z branży budowlanej za dynamiczny rozwój i osiągniętą pozycję na rynku budowlanym.

Wyróżnienie od BCC. Unibep SA oraz Leszek Gołąbiewski Prezes Zarządu otrzymali Drugi Diament do Złotej Statuetki Lidera Polskiego Biznesu w konkursie Lider Polskiego Biznesu organizowanego przez Business Centre Club.

Certyfikat SINTEFF – Norweskie Zezwolenie Centralne. Unihouse Oddział Unibep SA posiada „Centralne uznanie odpowiedzialności prawnej przedsiębiorstwa na podstawie ustawy o planowaniu i budownictwie” wydane przez norweski Wydział ds. Jakości Budowlanej w Oslo. Wydany dokument pozwala na uzyskanie pozwoleń budowlanych i wykonywanie prac budowlanych w przyznanych obszarach i klasach działalności na terenie całej Norwegii.

Unibep SA Superfirmą. Spółka z Bielska Podlaskiego otrzymała tytuł SUPERFIRMY 2015 w powiecie bielskim w rankingu „Gazety Współczesnej”. To ranking promujący najlepsze firmy pod względem prowadzenia biznesu odpowiedzialnego społecznie.

Nominacja dla Unibepu. Firma Unibep SA nominowana do tytułu „Pracodawca Przyjazny Rodzinie 2015” w kategorii pracodawcy z sektora prywatnego zatrudniający powyżej 50 osób na umowę o pracę.

Certyfikat wiarygodności płatniczej. Międzynarodowa Wywiadownia Gospodarcza Creditreform przeprowadziła badanie wiarygodności kredytowej naszej

firmy. Całościowa ocena kondycji finansowej Unibep SA, w szczególności zdolność do terminowego regulowania zobowiązań została oceniona jako dobra i nasza firma zdobyła prestiżowy Certyfikat Wiarygodności Płatniczej.

Nagrody w konkursie Budowa Roku. Złote Statuetki „Budowa Roku w regionie północno-wschodnim,” otrzymały dwie inwestycje zrealizowane przez Oddział Drogowy Unibep SA: za rok 2013 – przebudowa drogi Białystok – Kleosin, za rok 2014 – budowa infrastruktury drogowej przejścia granicznego w Połowcach.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe UNIBEP SA za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2015 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy UNIBEP SA. Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji UNIBEP SA.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdania finansowego UNIBEP SA za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2015 roku – PKF Consult Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone i przyjęte do publikacji przez Zarząd UNIBEP SA w dniu 15 marca 2016 roku.

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Marcin Piotr Drobek
Członek Zarządu

.....
Jan Piotrowski
Członek Zarządu



Kontakt:

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19
telefon: (48 85) 731 80 00 – recepcja, (48 85) 731 80 11 – sekretariat, (48 85) 730 70 64 – wybór tonowy nr. wew.
fax: (48 85) 730 68 68

www.unibep.pl