



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY UNIBEP
W 2018 ROKU**

(uwzględniające wymogi ujawnień dla Sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

SPIS TREŚCI

1. LIST PREZESA ZARZĄDU	4
2. WPROWADZENIE	6
2.1 Informacje wprowadzające	6
2.2 Kalendarium zdarzeń	8
2.3 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP	10
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP	13
3.1 Przedmiot działalności	13
3.2 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	15
3.3 Informacja o zaopatrzeniu	18
3.4 Działania rozwojowe	18
4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	20
4.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej	20
4.2 Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy	20
5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	25
5.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	25
5.2 Wyniki segmentów operacyjnych	32
5.3 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy	35
5.4 Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi	36
5.5 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2018 r.	37
5.6 Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	37
5.7 Inwestycje	39
5.8 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	39
5.9 Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym	40
5.10 Prognozy wyników finansowych	40
5.11 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji	41
6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ	42
6.1 Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej	42
6.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	52
6.3 Znaczące umowy finansowe	52
6.4 Pozostałe istotne wydarzenia	53
6.5 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym	55
7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2018 R.	57
7.1 Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego	57
7.2 Zasady od stosowania których emitent odstąpił	58
7.3 Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	59
7.4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	59
7.5 Władze UNIBEP SA	61
7.6 Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego	68
7.7 Informacje nt. firmy audytorskiej	68
8. POZOSTAŁE INFORMACJE	70
8.1 Opis ryzyka i zagrożeń	70
8.2 Postępowania sądowe	78
8.3 Informacja n/t działalności charytatywnej i sponsoringowej	78
8.4 Wyróżnienia, nagrody	78
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	80

1. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

W 2018 roku Grupa Unibep osiągnęła przychody w wysokości 1,66 mld PLN (w porównaniu z analogicznym okresem wzrost o 1,8%) i wynik netto – 27,5 mln PLN (wzrost o 3,7 % rok do roku). Na nieznaczną poprawę skonsolidowanych danych Grupy wpływ miały przede wszystkim dobre wyniki w dwóch biznesach – generalnym wykonawstwie eksport oraz w działalności deweloperskiej. Pragnę dodać, że mamy solidny stabilny portfel zamówień – na rok 2019 w części budowlano-infrastrukturalnej wynosi on ok. 1,4 mld zł, na lata kolejne 0,6 mld PLN. Portfel jest zdominowany przez zamówienia zleczone przez inwestorów prywatnych.

Rok 2018 był bardzo trudny i wymagający dla całej branży budowlanej. Pomimo że od wielu kwartałów produkcja budowlano-montażowa rośnie (w tempie po kilkanaście procent rok do roku), a przetargów, zwłaszcza w segmencie infrastrukturalnym, jest bardzo dużo, to jednak niekorzystne tendencje – wyższe ceny materiałów, problemy z niedoborem siły roboczej, rosnąca presja cenowa ze strony podwykonawców i pracowników – miały niekorzystny wpływ na sytuację i wyniki całej branży. Grupa Unibep nie była wyjątkiem, także musiała zmierzyć się z bardzo zmienną i wymagającą sytuacją, nie zapominając o wypracowanych przez lata dobrych relacjach z inwestorami, podwykonawcami i dostawcami. Jestem pewien, że właśnie dzięki zaufaniu i dobrej współpracy mogliśmy terminowo i w dobrej jakości oddać do użytku wiele inwestycji, potrafił się porozumieć w trudnych sytuacjach, a także pozyskać interesujące projekty budowlane i rozszerzyć ofertę produktową na rynek polski. To w dużej mierze zastęga odpowiedzialnej i coraz bardziej kompetentnej kadry. Chcę dodać, że obserwując zmiany zachodzące na rynku utrzymujemy i konsekwentnie rozbudowujemy kompetencje pracowników w każdym segmencie budowlanym. Cel jest jasny: Grupa Unibep chce być konkurencyjnym na coraz bardziej wymagającym rynku.

Analizując poszczególne biznesy Grupy Unibep, pozytywne wyniki generują segmenty: deweloperski, generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz segment drogowo-mostowy. Unihouse Oddział Unibep SA, oferujący budownictwo modułowe, głównie na rynki skandynawskie, nie osiągnął zakładanych celów finansowych. Główne powody to m.in. prowadzona rozbudowa Fabryki Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim, która w fazie realizacji ograniczyła produkcję, oraz przesunięcia w realizacji niektórych projektów budowlanych.

W 2018 r. Unihouse zdecydował się na wejście ze swoimi produktami na polski rynek. Pierwsze efekty są optymistyczne: współpraca przy realizacji projektu deweloperskiego Mieszkania Mickiewicza w Bielsku Podlaskim (pierwszy projekt realizowany z Unidevelopment SA), budowa akademików w Sopocie, pro-

jekt domków wycieczkowych w ramach inwestycji „Park of Poland”. Pragnę dodać, że Unihouse znalazł się w gronie laureatów ogólnopolskiego konkursu dotyczącego prefabrykacji, który zorganizował PFR Nieruchomości SA. Dlatego jestem przekonany, że prócz rynków skandynawskich, które pozostają podstawowym rynkiem działalności Unihouse, rynek polski jest dobrym i rozwojowym miejscem na realizację modułowych budynków wielorodzinnych w technologii drewnianej.

Rok 2018 możemy uznać za trudny, ale dobry w segmencie generalnego wykonawstwa w kraju. Co ważne – z niemalże wszystkimi inwestorami wprowadziliśmy rozsądne korekty wynagrodzeń, które były konsekwencją zmian cen na rynku surowców i usług budowlanych. Zgodnie z harmonogramami zrealizowaliśmy i realizujemy projekty mieszkaniowe, głównie w Warszawie i Poznaniu, biurowce, akademiki, hale i magazyny. Pozyskaliśmy interesujące projekty, m.in. budowę akademika w Krakowie, reprezentacyjnego wysokościowca w Warszawie, realizujemy coraz więcej budów z segmentu budownictwa przemysłowego.

Unibep SA z powodzeniem realizuje projekty na rynkach wschodnich – na Białorusi i Ukrainie. Na Białorusi oddaliśmy już do użytku centrum logistyczne w Bołbasowie, prowadzimy inwestycje w Mińsku (centrum medyczno-tenisowe) i Grodnie (galeria handlowa). Podpisaliśmy umowę i rozpoczęliśmy pracę przy realizacji dużej galerii handlowej w Kijowie (Ukraina). Wszystkie projekty posiadają bezpieczne finansowanie, a kredyty przyznane inwestorom są ubezpieczone w KUKE.

Unidevelopment SA – spółka deweloperska Unibep SA – w 2018 roku sprzedała 495 mieszkań i osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy – 22,9 mln PLN zysku. Obecnie spółka w swojej ofercie ma ok. 800 mieszkań. Nasz deweloper kontynuuje owocną współpracę z CPD SA przy realizacji osiedla na warszawskim Ursusie – do tej pory wybudowaliśmy i sprzedaliśmy wspólnie ok. 750 mieszkań, w planach jest wykonanie kolejnych ok. 750 mieszkań. Pragnę zwrócić uwagę na to, że spółka konsekwentnie buduje bank ziemi głównie na dwóch rynkach: warszawskim i poznańskim. W sumie w kilku najbliższych latach Unidevelopment SA będzie miał do zaoferowania klientom ok. 3,5 tys. mieszkań w bardzo interesujących lokalizacjach w Warszawie i Poznaniu.

Wyniki segmentu drogowo-mostowego (Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o.) w 2018 roku są odzwierciedleniem sytuacji na rynku – z jednej strony należało zakończyć podpisanie wcześniej kontraktów, które nie przewidywały tak znaczących, niekorzystnych zmian na rynku, z drugiej – rozpoczęliśmy realizację nowych umów, które zostały podpisane według nowych reguł, bezpiecznych i minimalizujących ryzyko. Pragnę dodać, że byliśmy zmuszeni wycofać

się z kontraktu, który został nienależycie przygotowany przez inwestora. Dotyczy to drogi Sokółka - Dąbrowa Białostocka.

Chcę także podkreślić, że w ub. roku zdobyliśmy nowe kompetencje – wraz z konsorcjantem zrealizowaliśmy, po raz pierwszy w historii, odcinek drogi krajowej S8 (okolice Ostrowi Mazowieckiej). To doświadczenie i nowe kompetencje pozwoliły nam na podpisanie coraz bardziej interesujących kontraktów w segmencie infrastrukturalnym zarówno w konsorcjach, jak też samodzielnie. Są one zlokalizowane głównie na terenie Polski północno-wschodniej – m.in. węzeł Porosły koło Białegostoku, odcinek drogi krajowej S61 (Via Baltica).

Z kolei Budrex-Kobi Sp. z o.o. sprawdza się jako odpowiedzialny i kompetentny podwykonawca robót inżynierskich przy realizacji dużych projektów infrastrukturalnych oraz realizator nietypowych, wymagających obiektów inżynierskich. W 2018 r. Budrex-Kobi wybudował m.in. najdłuższą estakadę w woj. podlaskim (ponad 600 metrów długości). Pracownicy spółki wciąż zdobywają nowe kompetencje, które na pewno zostaną wykorzystane przy realizacji kolejnych projektów infrastrukturalnych.

Unihouse Oddział Unibep w roku 2018 zakończył pierwszy kontrakt na rynku szwedzkim – w ramach projektu ramowego Tumba, podpisanego z AB Botkyrkabyggen, „pod klucz” zostały wybudowane cztery budynki, gdzie znalazło się 58 mieszkań. W lutym 2019 r. podpisaliśmy kolejną umowę w Szwecji, w Goeteborgu zbudujemy budynek, w którym będą 34 mieszkania. Rynek szwedzki oceniamy jako rozwojowy, podobnie – jak pisałem wcześniej – rynek polski.

Na rynku norweskim – najważniejszym dla Unihouse – podpisujemy kolejne umowy i realizujemy kontrakty już zawarte. Na szczególną uwagę zasługuje projekt „HeimdalsPorten” w gminie Trondheim w Norwegii, w ramach którego Unihouse w budynkach 7- i 8-kondygnacyjnych zaprojektuje i wybuduje 200 mieszkań.

Chcę podkreślić, że mamy stabilny i dobry jakościowo portfel zleceń na rok 2019 i lata dalsze, zbudowany na fundamentach uwzględniających bieżącą sytuację rynkową. Oznacza to, że nie musimy za wszelką cenę zdobywać kolejnych zleceń, możemy selektywnie podejść do ofertowania, minimalizując ryzyko prowadzenia nowych projektów.

W roku 2018 wzmocniliśmy się kadrowo i kompetencyjnie w każdym segmencie działalności – w Grupie Unibep zatrudnienie wynosi 1486 osoby i praktycznie nie zmieniło się rok do roku. Umiejętnie i odpowiedzialnie rozszerzamy współpracę między poszczególnymi biznesami naszej Grupy, wykorzystując efekt skali i synergii.

Płynność finansowa Grupy Unibep była jednym z naszych priorytetów na rok 2018 i niezmiennie jest naszym priorytetem na rok 2019. Dlatego planujemy absolutnie rygorystycznie pilnować kosztów naszej działal-



ności, w szczególności kosztów zarządzania. Pragnę podkreślić, że stawiamy na efektywność i innowacyjność w naszej pracy – podjęliśmy szereg działań, które pomogą nam na korzystne zmiany w wielu obszarach bieżącej działalności.

Jestem przekonany, że rok 2019 będzie kolejnym wymagającym i niełatwym rokiem dla branży budowlanej. Chcę dodać, że jako zarząd spółki podjęliśmy wiele decyzji, by do tej niestabilnej sytuacji właściwie się przygotować.

Zapraszam do zapoznania się raportem za 2018 r.

Leszek Marek Gołąbicki,
Prezes Zarządu Unibep SA

2. WPROWADZENIE

2.1 Informacje wprowadzające

Unibep SA jest obecnie jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce, według ubiegłorocznego raportu Deloitte, pod względem przychodów znajduje się w gronie 10 największych przedsiębiorstw działających w Polsce. To spółka z przewagą polskiego kapitału (ponad 55 proc. akcji w rękach trzech rodzin), od 2008 roku notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Według szacunków, to lider budownictwa mieszkaniowego na największym rynku budowlanym w Polsce – rynku warszawskim.

Historia Unibep SA sięga 1950 roku. Spółka od zawsze swoją główną siedzibę ma na Podlasiu, w Bielsku Podlaskim, niewielkim, bo zaledwie 28-tysięcznym mieście. Ale posiada także swoje biura w Warszawie, Białymstoku, Łomży, Mińsku, Kijowie. Pracuje głównie na rynku polskim, ale jest także znaczącym eksporterem usług budowlanych – buduje w Norwegii, Szwecji, Białorusi, rozpoczyna działalność na Ukrainie.

Biznes Grupy Kapitałowej Unibep zbudowany jest na pięciu uzupełniających się segmentach:

- **Generalne Wykonawstwo Unibep SA w Polsce**, w ramach którego głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Firma posiada silną pozycję na rynku warszawskim. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe), a także z budownictwem przemysłowym (fabryki, przetwórstwo, centra logistyczne). Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA.
- **Generalne Wykonawstwo Eksport za granicą** (Białoruś, Ukraina), głównie w zakresie budownictwa komercyjnego. Eksport usług budowlanych jest realizowany przez jednostkę dominującą Unibep SA oraz spółki i przedstawicielstwa obecne w krajach, gdzie prowadzona jest działalność.
- **Budownictwo Modułowe** – produkcja modułów drewnianych do budowy i montażu domów wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej na rynku skandynawskim (głównie w Norwegii i Szwecji). Rok 2018 to rozpoczęcie aktywności także na rynku polskim. Działalność ta realizowana jest przez Oddział UNIHOUSE w Bielsku Podlaskim w ramach działalności UNIBEP S.A.
- **Działalność deweloperska**, prowadzona za pośrednictwem Grupy UNIDEVELOPMENT. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie i Poznaniu, a także w Radomiu. W roku 2018 rozpoczęta została pierwsza inwestycja deweloperska w Bielsku Podlaskim – ekologiczny wielorodzinny budynek mieszkalny na bazie technologii Unihouse.
- **Infrastruktura drogowo-mostowa** na terenie głównie Polski północno-wschodniej, realizowane przez Oddział Infrastruktury Unibep SA. Od lipca 2015 roku Unibep SA jest 100-procentowym udział-

owcem białostockiej firmy Budrex-Kobi Sp. z o.o., wysokospecjalistycznej spółki budującej mosty i przepusty drogowe na terenie niemal całej Polski.

Grupa Kapitałowa od lat konsekwentnie dywersyfikuje swoją działalność i skutecznie rozwija się.

Firma z Bielska Podlaskiego zrealizowała wiele ważnych i ambitnych obiektów budowlanych zarówno w Polsce, jak też za granicą. W roku 2018 r. spółka zakończyła tak prestiżowe inwestycje, jak budowa Rondo Wiatraczna w Warszawie, Ogrodowa Office w Łodzi. Spółka jest w trakcie budowy ok. 4600 mieszkań (głównie w Warszawie, dla liczących się firm deweloperskich), realizuje projekty budowlane m.in. w Krakowie i na południu Polski. Ma coraz wyższe kompetencje w obszarze budownictwa przemysłowego, realizuje m.in. kontrakty na budowę oczyszczalni ścieków w Łasku czy fabrykę płynów infuzyjnych Fresenius Kabi w Kutnie.

W roku 2018 przez Unibep SA zostały podpisane umowy na realizację ważnych odcinków i węzłów komunikacyjnych w woj. podlaskim, w tym na terenie miasta Białystok. Ważnym etapem w rozwoju kompetencji z obszaru infrastruktury było przekazanie do użytkownika odcinka drogi S8 łączącej miasta Białystok i Warszawę. Dzięki zdobytym doświadczeniom Unibep SA pozyskał – wraz z konsorcjantami - kolejne kontrakty na budowę dróg ekspresowych w woj. podlaskim (m.in. droga S61 w ramach Via Baltica). Budrex-Kobi Sp. z o.o. – spółka zależna Unibep SA – ukończyła m.in. najdłuższą estakadę w woj. podlaskim w Krasnem (ponad 600 metrów długości), a w Uhowie zbudowała most na Narwi.

Dla Unihouse Oddział Unibep SA rok 2018 był wyjątkowy. Firma zrealizowała pierwszy projekt na rynku szwedzkim – w lutym 2018 r. powstały cztery budynki, w których znalazło się 58 mieszkań. W lutym 2019 r. została podpisana kolejna umowa na realizację budynków w Szwecji – będzie to 5-kondygnacyjny budynek z 34 mieszkaniami.

Fabryka Domów Modułowych Unihouse zwiększyła swoje moce produkcyjne – w maju 2018 r. została otwarta do użytku nowa hala o pow. 8 tys. mkw. Obecnie cały cykl produkcyjny modułów mieszkalnych znajduje się pod dachem, co podnosi i tak wysoki standard ich wykonania. W ub. roku Unihouse Oddział Unibep SA zdecydował się na wejście na rynek polski (dotychczas głównym rynkiem zbytu ich produktów była Skandynawia) – w czasie targów i licznych prezentacji zaprezentował m.in. budownictwo modułowe ekonomiczne, a także budynki użyteczności publicznej (hotele). Są pierwsze efekty działalności

ZYSK NETTO

27 564
tys. PLN

+3,7%

1 624 570
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2018

PRZYCHODY

45 312
tys. PLN

EBITDA

1 658 622
tys. PLN

+1,8%

PORTFEL ZAMÓWIEŃ
(CZĘŚĆ BUDOWLANO-INFRASTRUKTURALNA)
DO REALIZACJI W 2019 ROKU**1 419 886**
tys. PLN**1 486**
osóbZATRUDNIENIE
(stan na 31.12.2018 r.)**157 820**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(31.12.2018 r.)

ŚRODKI PIENIĘŻNE

56 182
tys. PLN

-66,0%

PLANOWANA SPRZEDAŻ
LOKALI MIESZKALNYCH W 2019 ROKU**637**
lokali

na polskim rynku: wraz z Unidevelopment jako inwestorem Unihouse buduje w Bielsku Podlaskim Osiedle Mieszkania Mickiewicza, została podpisana umowa na realizację akademika w Sopocie.

Unihouse Oddział Unibep SA jest cały czas aktywny na najważniejszym rynku – w Norwegii. W lutym 2019 r. podpisał umowę na realizację ok. 200 mieszkań w gminie Trondheim. Nowością jest wybudowanie budynków mieszkalnych o wysokości 7 oraz 8 kondygnacji nadziemnych – pierwszy raz w historii Unihouse będzie budował tak wysokie budynki w technologii modułowej drewnianej.

Rok 2018 był dobrym rokiem dla Unidevelopment SA, spółki deweloperskiej Unibep SA, zarówno pod względem wyniku, poprawy rentowności działalności, jak też dobrego banku ziemi na przyszłe lata. Dotyczy to zarówno rynku warszawskiego, jak też poznańskiego. Na szczególną uwagę zasługuje fakt nawiązania współpracy z Grupą Wiepofama. Zgodnie z podpisanymi umowami spółki zrealizują wspólnie wieloetapo-

wy projekt mieszkaniowy przy ul. Dąbrowskiego w poznańskiej dzielnicy Jeżyce. Docelowo powstanie tam ponad 2000 mieszkań. Ważna jest też dalsza współpraca z CPD SA dotycząca wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie oraz rozwijanie własnych projektów deweloperskich.

Unibep SA od lat jest znaczącym eksporterem usług budowlanych, głównie za wschodnią granicę. Na Białorusi w miejscowości Bołbasowo zakończył pracę przy realizacji centrum logistycznego, na tym rynku nadal pracuje przy dwóch projektach: centrum medyczno-tenisowym w Mińsku i galerii handlowej w Grodnie. Od 2018 roku Unibep SA jest także na rynku ukraińskim: w Kijowie będzie prowadził budowę kompleksu handlowo-rekreacyjnego.

Celem Grupy Kapitałowa Unibep jest konsekwentne podnoszenie efektywności w każdym obszarze działalności, z wykorzystaniem m.in. efektu synergii między biznesami.

2.2 Kalendarium zdarzeń

Poniżej wybrane wydarzenia, które miały miejsce w roku 2018.

Styczeń

- Zbigniew Gościcki, prezes zarządu Unidevelopment SA, zostaje Osobowością Roku 2017, a Unidevelopment SA – Budowlaną Firmą Roku 2017. Tytuły te przyznaje corocznie miesięcznik „Builder”.

Luty

- Unibep SA zostaje wyróżniony statuetką Mercuriusa w II edycji Gali Biznesu Polsko-Szwedzkiego. Poza bielską spółką w Ambasadzie RP w Sztokholmie nagrodę odbiera również PLL LOT. Nagroda przyznawana jest przedsiębiorstwom zasłużonym dla polskiego biznesu w Szwecji. Unibep SA jest pierwszą polską firmą budowlaną, która trafia do szwedzkiego kilkuletniego programu bezpośrednio jako generalny wykonawca. Obejmuje on budowę ok. 300 mieszkań modułowych w latach 2017-2020 r.
- Zawieszenie wspólnej wiechy z okazji zakończenia budowy stanu surowego na budowach „Dzielna 64” i „Studio Centrum” przy ul. Pawiej 51. Obydwie inwestycje realizowane były dla spółki Ochnik Development.
- Oficjalne otwarcie Galerii Handlowej Rondo Wiatraczna oraz całej inwestycji. Budowa była wielkim wyzwaniem logistycznym, z uwagi na sąsiedztwo ważnego węzła komunikacyjnego jakim jest Rondo Wiatraczna.

Marzec

- Unibep SA rozpoczyna dwuletnią prezydencję w Porozumieniu dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Od czasów powstania Porozumienia, które miało miejsce w 2010 roku, to już czwarta prezy-

dencja. Pierwszym liderem Porozumienia była Skanska, później przez dwa lata stowarzyszeniem kierował Budimex, zaś ostatnie dwa lata - Warbud SA.

- Konsorcjum firm UNIBEP i Most odstępuje od umowy dotyczącej budowy drogi Sokółka - Dąbrowa Białostocka. Powodem jest projekt niespełniający warunków dobrej realizacji drogi.

Kwiecień

- Wiecha na Nordic Mokotów. Drugi etap tej realizacji to 97 mieszkań. Inwestorem jest fiński koncern YIT, jeden z największych deweloperów w Europie.
- Budynki wielorodzinne produkowane przez Unihouse Oddział Unibep SA w Bielsku Podlaskim otrzymują tytuł Podlaskiej Marki Roku w kategorii "Produkt użytkowy". Podlaska Marka Roku to najważniejszy ranking organizowany przez Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego.
- Wspólne zawieszenie wiechy z okazji zakończenia budowy stanu surowego inwestycji: Apartamenty Mokotów Nad Skarpą, Osiedle Forma i Cybernetyki 17. Inwestorem tych trzech realizacji jest Dom Development SA.
- Zawieszenie wiechy na budynku „Mołdawska 5”. To kameralna inwestycja idealnie wpisująca się w klimat warszawskiej Ochoty. Inwestorem jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa OCHOTA.

Maj

- Członkiem zarządu oraz dyrektorem budownictwa Unibep SA zostaje Krzysztof Mikołajczyk. Zmiana następuje w wyniku rezygnacji z pełnionych funkcji przez dotychczasowego wiceprezesa Marcina Drobka.
- Ponad 100 osób – deweloperzy z Norwegii, inwestorzy ze Szwecji, kadra naukowa wydziałów

architektury i budownictwa Politechniki Białostockiej, a także finansisci, szefowie firm współpracujących oraz pracownicy Unihouse Oddział Unibep SA – bierze udział w seminarium pt.: „Budownictwo modułowe: jakość, ekologia, innowacje”, w Fabryce Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim. Wydarzenie połączone jest z oficjalnym otwarciem nowej hali produkcyjnej Unihouse o powierzchni 8 tys. m².

- Rozpoczęcie Tygodnia Bezpieczeństwa organizowanego przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. W ramach corocznej akcji profilaktyczno-edukacyjnej prowadzone są działania podnoszące świadomość pracowników w zakresie BHP.

Czerwiec

- Zmiana nazwy Oddziału Drogowego Unibep SA na Oddział Infrastruktury Unibep SA z siedzibą przy ul. Hetmańskiej 92 w Białymstoku.
- Unibep SA plasuje się na 203. miejscu XX edycji Listy 500 „Rzeczpospolitej”. W porównaniu do roku poprzedniego awansuje o 42 miejsca.
- Unibep po raz kolejny znajduje się wśród laureatów konkursu „Budowa Roku” organizowanego przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa. Galeria Północna w Warszawie oraz Fabryka proszków mlecznych Mlekovita 3 w Wysokiem Mazowieckiem przy ul. Ludowej otrzymują tytuł „Budowa Roku 2017” (nagroda I stopnia). Natomiast budynek Aura Sky Etap I w Warszawie otrzymuje nagrodę III stopnia.

Lipiec

- Unihouse buduje pierwszy w województwie podlaskim testowy budynek zeroenergetyczny. Przygotowane wcześniej w fabryce moduły zostają

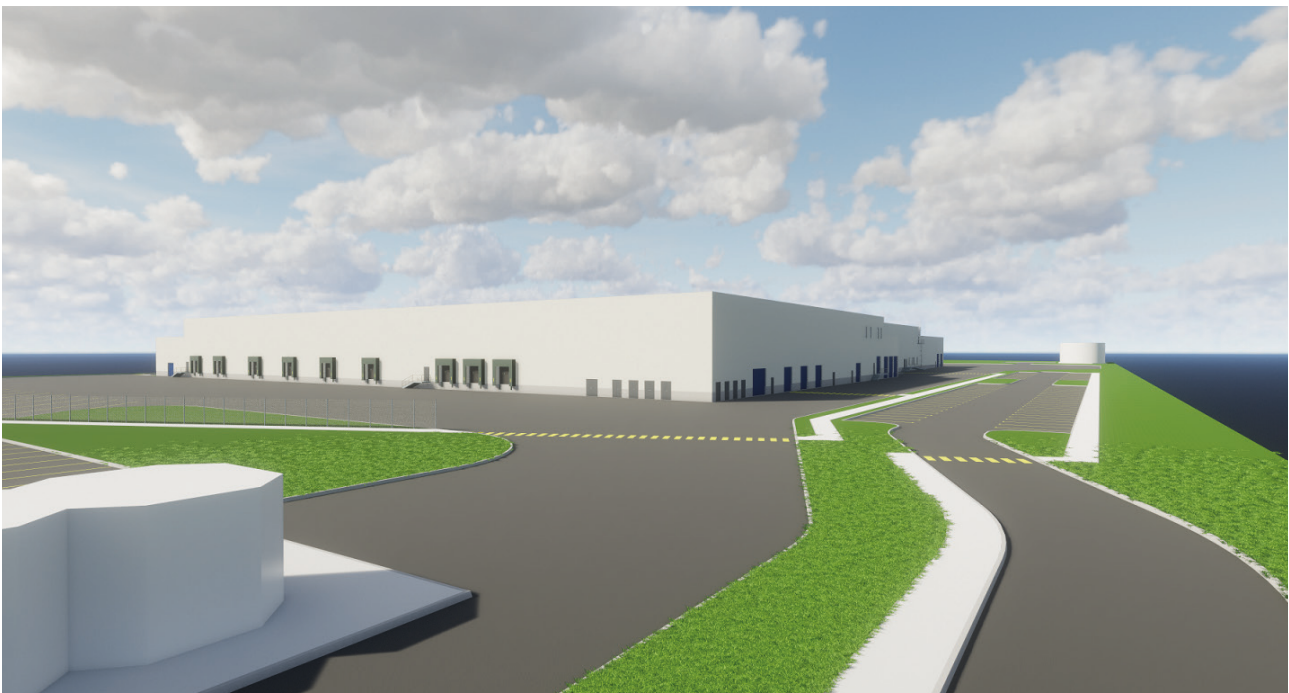
zmontowane w jeden dzień, tworząc całość konstrukcję. Budynek mieści się na terenie Unihouse w Bielsku Podlaskim. Całkowita wartość projektu to prawie 4,5 mln zł. Dofinansowanie z RPOWP wynosi 2,4 mln zł.

Sierpień

- Podpisanie umowy na projekt i budowę drogi ekspresowej S61 na odcinku Szczuczyn - Ełk Południe (23.5 km). W planach są 2 jezdnie po 2 pasy ruchu oraz pas awaryjny i drogi serwisowe w całym ciągu. Inwestycja będzie realizowana w konsorcjum firm: PORR i UNIBEP.
- Aura Sky II z zawieszoną wieżą. To kolejny etap prestiżowej realizacji mieszkaniowej, która obejmuje m.in. najwyższy budynek prawobrzeżnej Warszawy. Realizacja drugiego etapu to 220 lokali mieszkalnych, 22 lokale usługowe oraz 250 stanowisk parkingowych w dwukondygnacyjnym garażu.

Wrzesień

- Budynek produkcyjny Formika w Parzniewie świętuje zawieszenie wiechy. Inwestorem realizacji jest Formika Sp. z o.o., producent opakowań dla przemysłu spożywczego, farmaceutycznego i kosmetycznego. To jeden z najnowocześniejszych w swojej branży zakładów produkcyjnych w Europie.
- Wiecha na pierwszym budynku Aroma Park. To wyjątkowy projekt, w ramach którego do świetności przywracany jest jeden z najważniejszych zabytków północnej Warszawy - Drożdżownia Henryka Bienenthala. Inwestorem realizacji jest YIT Development.
- Otwarcie drogi S8 na odcinku od węzła Poręba (bez węzła) do obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej.



Budowa zakładu uboju i rozbioru drobiu w miejscowości Koryta

Nowo wybudowany odcinek to 16,1 km drogi ekspresowej oraz drogi dojazdowe, zbiorniki odparowujące, dwa węzły drogowe (Dybki i Nagoszewo) i blisko 20 przejazdów dla zwierząt. Generalnym wykonawcą jest konsorcjum firm PORR i Unibep.

- Seminarium i panel dyskusyjny pt. „Ekologiczne budownictwo prefabrykowane Unihouse: jakość, innowacje, korzyści” odbywa się podczas targów Building Industry Solutions 2018 w Nadarzynie. W seminarium bierze udział kilkadziesiąt zaproszonych przez Unibep osób, m. in. naukowcy, finansisci, deweloperzy i inżynierowie. Unihouse rozpoczyna działalność na rynku krajowym.

Październik

- Zawieszenie wiechy na pierwszym z dwóch budynków w ramach inwestycji Mieszkania Mickiewicza w Bielsku Podlaskim. Inwestorem jest Unidevelopment SA, wykonawcą Unihouse Oddział Unibep SA. Budynki powstają w technologii drewnianej panelowej.
- Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji budowlanej w Kijowie. Unibep ma wybudować centrum handlowo-rozrywkowe Retroville w Kijowie na Ukrainie. Jest to pierwsza realizacja Unibep na Ukrainie w systemie generalnego wykonawstwa.
- Zakończenie prac Budrex-Kobi nad obiektami inżynieryjnymi na ul. Ciołkowskiego w Białymstoku.

Listopad

- Unihouse Oddział Unibep SA znajduje się w finale konkursu na projekt prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej. Konkurs ma wyłonić najlepszy system prefabrykacji dla programu Mieszkanie Plus. Finał konkursu zaplanowany jest na 14 grudnia 2018 r.
- Rozstrzygnięcie I. edycji konkursu „Drewno w Architekturze”, dotyczącego dyplomowych projektów magisterskich. Projekty miały ukazać drewno jako dobry materiał konstrukcyjny, budowlany i wykończeniowy. Konkurs jest efektem współpracy Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej z Unibep SA oraz Danwood SA.
- Finał Konkursu Mostów Drewnianych organizowanego na Wydziale Budownictwa i Inżynierii Środowiska Politechniki Białostockiej. Po raz kolejny Grupa Unibep obejmuje zawody wsparciem. Współpraca z Politechniką to część długofalowego projektu wspierania nauki i szkolnictwa wyższego przez Grupę Unibep.

Grudzień

- Zakończony został proces analiz perspektyw działalności segmentów Grupy UNIBEP, w oparciu o który określone zostały strategiczne kierunki rozwoju poszczególnych obszarów działalności Grupy.

2.3 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIBEP

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży	1 658 622	1 629 285	388 718	383 840
EBITDA	45 312	33 455	10 619	7 882
EBIT	34 781	23 623	8 151	5 565
Zysk netto	27 564	26 584	6 460	6 263

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	224 873	220 294	52 296	52 817
Aktywa obrotowe	731 358	782 289	170 083	187 559
Aktywa/Pasywa	956 231	1 002 583	222 379	240 376
Kapitał własny	263 656	257 604	61 315	61 762
Kapitał obcy	692 575	744 979	161 064	178 614
Środki pieniężne na koniec okresu	56 182	165 349	13 066	39 643

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Przepływy z działalności operacyjnej	-111 037	104 270	-26 023	24 565
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-17 952	7 114	-4 207	1 676
Przepływy z działalności finansowej	18 460	-90 736	4 326	-21 376
Przepływy pieniężne netto ogółem	-110 528	20 648	-25 904	4 864

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2669 PLN dla okresu 01.01.2018r. do 31.12.2018r. oraz 1 EUR = 4,2447 PLN dla okresu 01.01.2017r. do 31.12.2017r.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3000 PLN na dzień 31 grudnia 2018r., 1 EUR = 4,1709 PLN na dzień 31 grudnia 2017r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	31.12.2018	31.12.2017	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	2,10%	1,45%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,66%	1,63%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	10,58%	10,77%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,79%	2,48%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,72	0,74	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,35	1,25	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,26	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Rok 2018 zgodnie z oczekiwaniami Zarządu przyniósł nieznaczny poprawę wyników Grupy UNIBEP na poziomie sprzedaży oraz zysku netto. Sprzedaż względem 2017 wzrosła o ok. 2%, zysk netto wzrósł o ok. 3%.

W ujęciu segmentowym wzrost przychodów w porównaniu do roku 2017 wykazał jedynie segment budownictwa infrastrukturalnego.

Segment budowlany kubaturowy tylko nieznacznie zmniejszył swoją sprzedaż względem roku 2017. W ramach tego segmentu wykazany jest wzrost aktywności na rynkach eksportowych – za sprawą kontraktów realizowanych na Białorusi. Niższa z kolei jest sprzedaż z rynku krajowego.

Niższa sprzedaż nie została tym razem zrekompensowana wzrostem marży. Względem roku poprzedniego spadła ona o 2,07 p.p. W głównej mierze jest to efekt wpływu kontraktów z rynku krajowego. W roku 2018 realizowane były i w dużej mierze zakończone zostały kontrakty, których rentowność znacznie się zmniejszyła na skutek zmian na rynku cen materiałów i usług.

Trudna sytuacja na rynku materiałów i usług dotknęła także segment infrastruktury. Mimo tego udało się

zwiększyć skalę działania, podpisać z inwestorami nowe perspektywiczne kontrakty i poprawić marżę względem roku 2017. Spółka odstąpiła od realizacji kontraktu Dąbrowa Białostocka – Sokółka i nie uwzględnia potencjalnych szans lub ryzyk z tym związanych. O transakcjach związanych z tym kontraktem informacja przedstawiona jest w punkcie dotyczącym nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy (punkt 5.3 Sprawozdania).

Spadek sprzedaży odnotował segment działalności deweloperskiej. Niższa sprzedaż zrekompensowana zostaje wyższą zyskowością - wzrost o 8,03 p.p. na poziomie marży brutto.

Efektywność segmentu budownictwa modułowego w wynikach roku 2018 jest niższa od założeń i jego możliwości. Przy mniejszej względem roku poprzedniego sprzedaży (o ok. 22%) także zysk brutto ze sprzedaży jest znacznie niższy. Perspektywa rozwoju opisana w punkcie 4.2 daje podstawy do dobrych prognoz w latach kolejnych.

Na bezpiecznym poziomie znajdują się wskaźniki płynności. Kondycja Grupy w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego jest stabilna.

Wyniki 2018 pokazują stabilność kosztów zarządzania Grupą. Systemowość w podejściu do ich planowania i kontroli sprawia ich przewidywalność. Relacja kosztów zarządu do przychodów w dalszym ciągu utrzymuje się na poziomie poniżej 3%. Wskaźnik ten wciąż jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2018 wyniki to przede wszystkim:

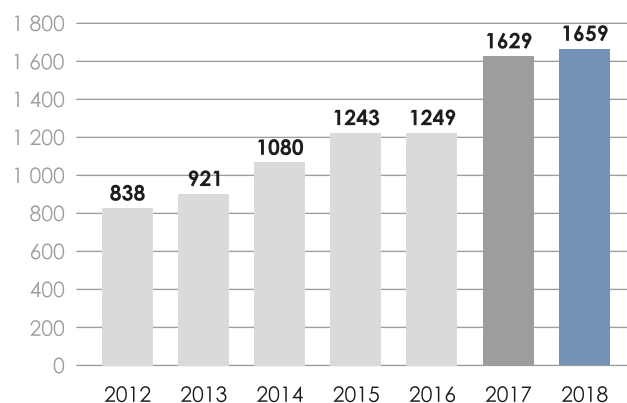
- duży portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym,
- większy udział w realizacji kontraktów z budownictwa przemysłowego,
- terminowa i efektywna realizacja kontraktów na rynkach wschodnich,
- odstąpienie przez Oddział Drogowy od realizacji dużego kontraktu drogowego i rozliczenia z tym związane
- uzgodnienia w temacie terminów rozpoczęcia robót w infrastrukturze na projektach pozyskanych do realizacji
- wysoka zyskowność własnych kontraktów deweloperskich rozliczanych w roku 2018,
- dyscyplina budżetowa, ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa w realizacji kontraktów w każdym z prowadzonych biznesów,
- terminowa i zgodna z budżetami realizacja własnych projektów deweloperskich oraz projektów prowadzonych w formule wspólnych przedsięwzięć,
- konsekwentny nadzór nad planowaniem i rozliczaniem kosztów zarządzania Grupą,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- niekorzystna relacja kursu NOK/PLN oraz SEK/PLN ograniczająca dobry wynik segmentu budownictwa modułowego,
- rozwój potencjału wytwórczego i sprzedażowego w ramach segmentu budownictwa modułowego,
- ciągłe doskonalenie procesów produkcyjnych i organizacyjnych we wszystkich segmentach Grupy, także w ramach tzw. back office.
- przegląd własnych struktur, optymalizacja procesów i ciągły nadzór nad kosztami stałymi,
- dobra płynność finansowa, dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania,
- ciągłe ulepszanie procesów z wykorzystaniem narzędzi IT.

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). Na stabilność realizowanych marż wpływa jak zawsze zmienna sytuacja dotycząca cen materiałów i usług budowlanych.

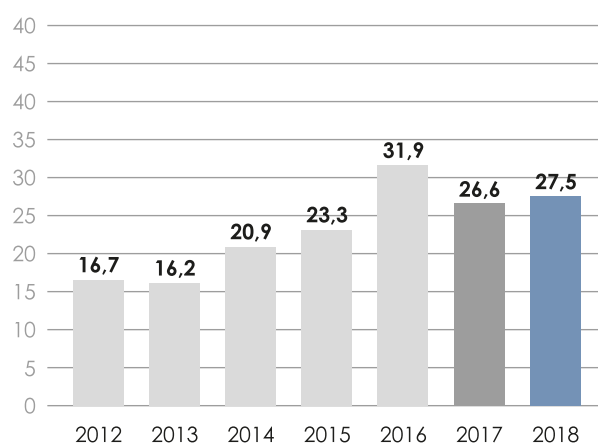
Niekorzystna relacja kursu NOK/PLN oraz SEK/PLN kolejny raz z rzędu wpłynęła na ograniczenie wyniku segmentu budownictwa modułowego.

Nadzieje na rozwój eksportu stwarza sytuacja na rynku białoruskim i ukraińskim. Kontrakty zawarte na Białorusi

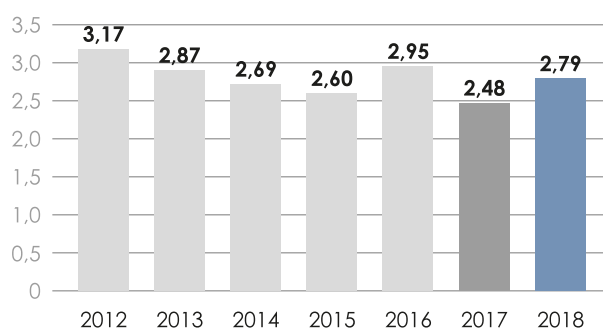
PRZYCHÓD (W MLN PLN)



ZYSK NETTO (W MLN PLN)



RELACJA KOSZTÓW ZARZĄDU DO PRZYCHODÓW – GRUPA UNIBEP (W PROC.)



przynoszą już efekty realizacyjne. Dodatkich marż z realizacji w roku 2019 spodziewamy się również na Ukrainie – kontrakt na tym rynku zawarty został w roku 2018. Sytuacja polityczna w Rosji ogranicza naszą aktywność na tym rynku, nie rozwijamy aktywności także na rynku niemieckim.

Poszczególne biznesy Grupy UNIBEP prowadzą szerokie działania akwizycyjne w zakresie pozyskania do realizacji nowych kontraktów budowlanych. Możliwości realizacyjne i pozycja rynkowa Grupy pozwala oczekiwać wzrostu działalności każdego z segmentów i oczekiwanych wyników finansowych.

3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1 Przedmiot działalności

RYNKI SPRZEDAŻY

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących rodzajach działalności:

- **Generalne wykonawstwo Kraj.** Segment w znacznej części reprezentowany jest przez budownictwo mieszkaniowe (ok. 55% w roku 2018). Coraz większą rolę stanowią zaczyna budownictwo handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej. Przychody segmentu realizowane są głównie na rynkach warszawskim oraz poznańskim. Wśród inwestycji rozpoczętych w roku 2018 są takie, które realizowane są dla inwestorów, którzy kolejny raz z rzędu obdarzają nas swoim zaufaniem i wspólnie możemy realizować kolejne projekty.
- **Generalne wykonawstwo Eksport.** Aktywność okresie skoncentrowana na rynkach wschodnich: białoruskim i ukraińskim. Na rynku białoruskim realizowane lub finalizowane są projekty pozyskane w latach wcześniejszych. W roku 2018 zawarta została umowa na rynku ukraińskim. Prowadzone są działania akwizycyjne pod kątem nowych projektów.
- **Budownictwo modułowe (Oddział UNIHOUSE).** Opiera się na produkcji ekologicznych domów modułowych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim i ich montażu na placu budowy. Na rynku norweskim istotne znaczenie ma długoterminowa

współpraca z największymi deweloperami tego rynku i realizacja dla nich kolejnych zamówień. Oddział Unihouse prowadzi również wraz z partnerami norweskimi działalność deweloperską na tym rynku. Rozwijany jest rynek szwedzki. Traktowany jest on przyszłościowo. Dywersyfikację działalności stanowi dodatkowo aktywizacja na rynku polskim. Oddział przygotował projekty oraz koncepcję rozwoju tego segmentu działalności.

- **Budownictwo drogowo-mostowe.** Aktywność tego segmentu koncentrowała się do niedawna głównie w obszarze dróg powiatowych, wojewódzkich i lokalnych w regionie północno-wschodnim kraju. W ostatnich latach Grupa kontynuowała realizację kontraktów w ramach dróg szybkiego ruchu (samodzielnie w ramach konsorcjum lub jako podwykonawca). Część mostowa z kolei doświadczenie swoje bierze z obecności na terenie całej Polski. Rozwijana jest ona w ramach nabytej w roku 2015 spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o.
- **Segment działalności deweloperskiej.** Realizowany przez UNIDEVELOPMENT S.A. i jej spółki celowe. W ofercie produkty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych (segment budownictwa wielorodzinnego). Aktywność skoncentrowana na rynku warszawskim i poznańskim. Rozwijany jest dodatkowo rynek radomski. W roku 2018 pierwszy projekt rozpoczęty został także w Bielsku Podlaskim (wspólnie z Oddziałem Unihouse).



Osiedle Szanty, Warszawa

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

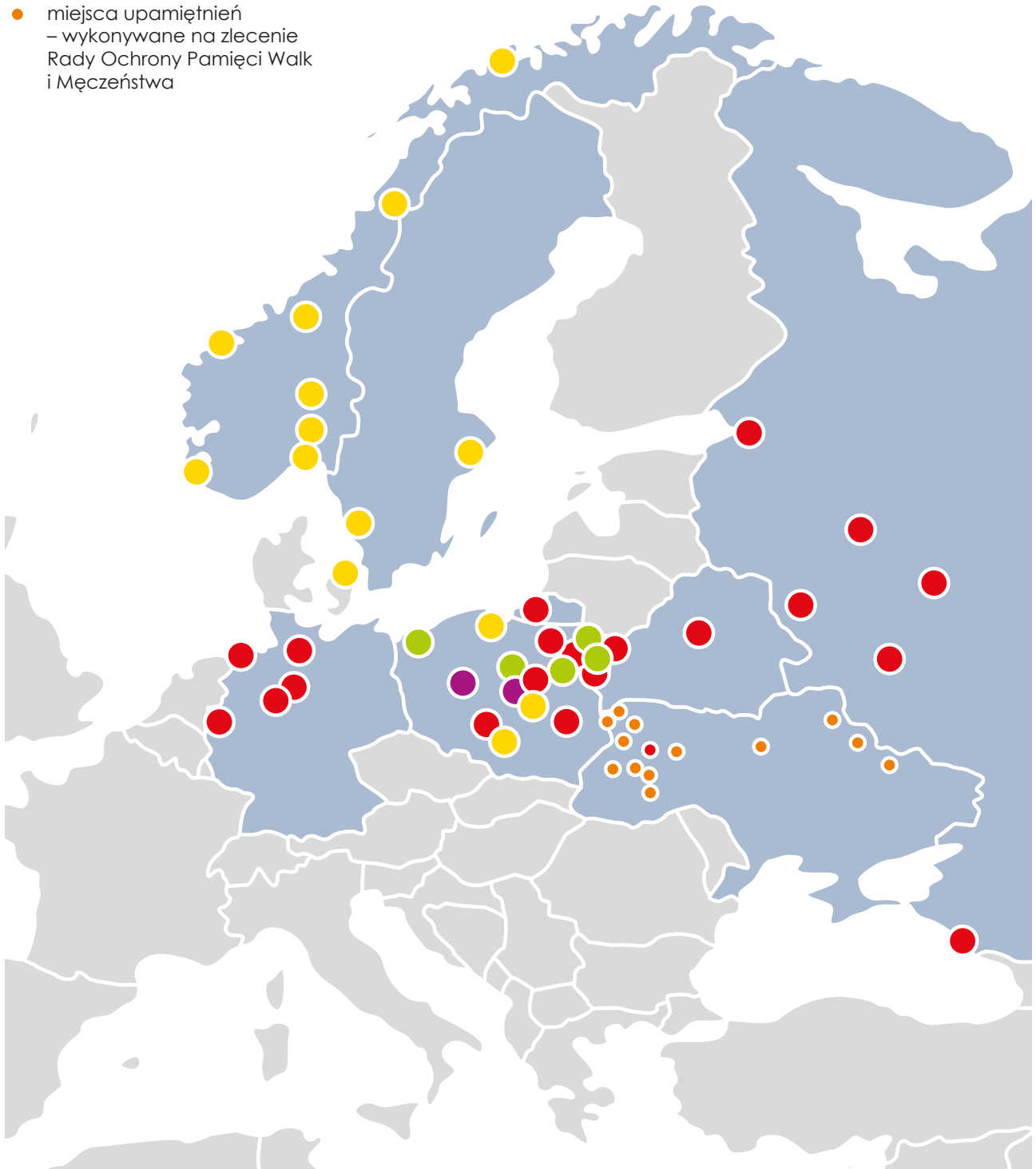
Wśród Inwestorów w 2018 roku wystąpił jeden, dla którego wystąpiła sprzedaż na poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów Jednostki Dominującej - był to Dom Development SA. Brak jest powiązań pomiędzy tym podmiotem a Jednostką Dominującą oraz Grupą UNIBEP.

Dla Dom Development SA spółka UNIBEP S.A. prowadzi realizację w systemie generalnego wykonawstwa projekty budowlane na terenie Warszawy. Udział Dom Development SA w przychodach Grupy UNIBEP to ok. 12% (udział w przychodach UNIBEP SA to ok. 13%).

JESTEŚMY FIRMĄ DZIAŁAJĄCĄ NA WIELU RYNKACH

Legenda:

- budownictwo kubaturowe
- działalność deweloperska
- budownictwo modułowe
- realizacje drogowe i mostowe
- miejsca upamiętnień
– wykonywane na zlecenie
Rady Ochrony Pamięci Walk
i Męczeństwa

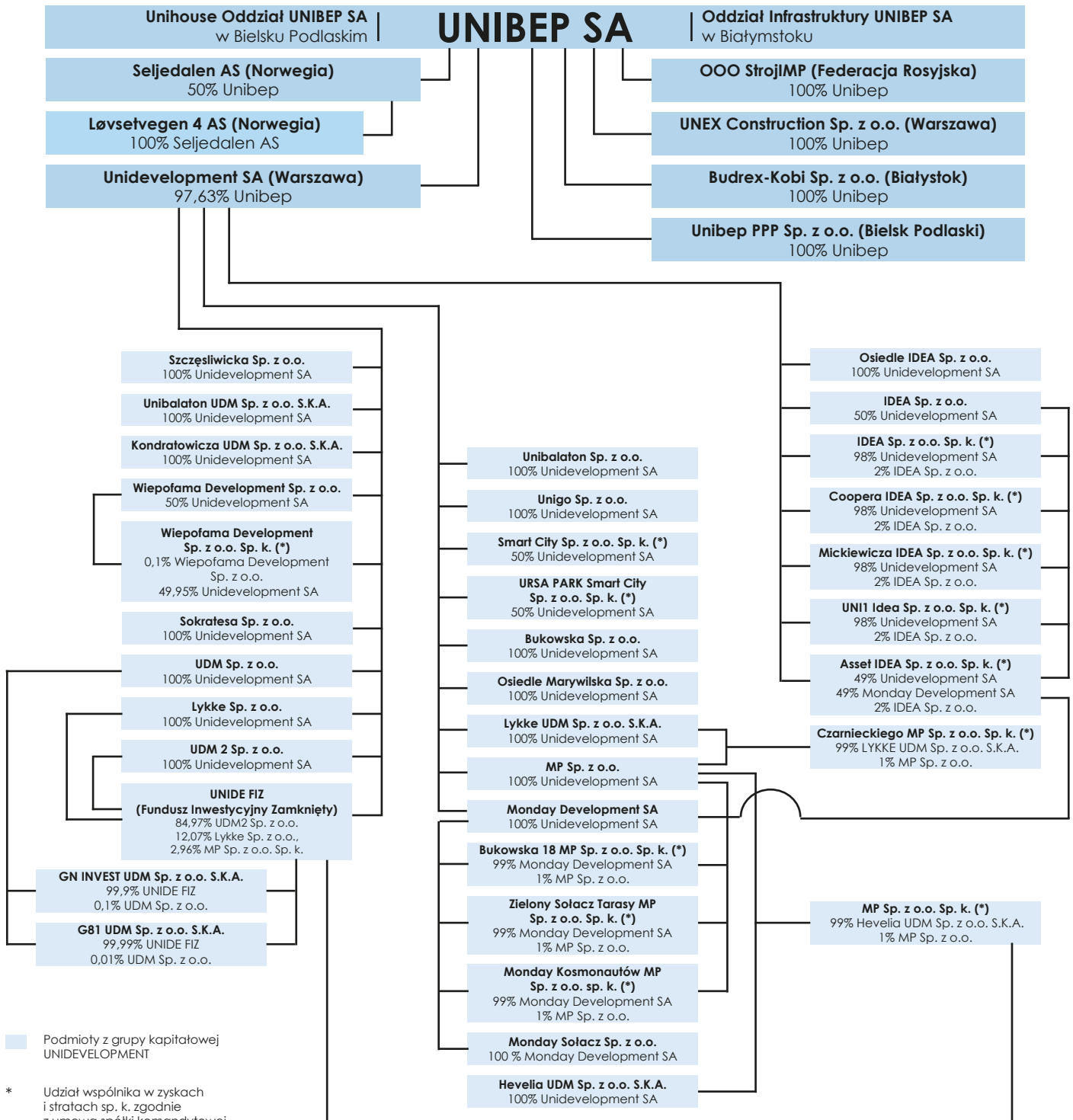


3.2 Opis grupy kapitałowej UNIBEP

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP S.A., tj. OOO StrojIMP, UNEX Constructions Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT S.A., Budrex-Kobi Sp. z o.o. i Unibep PPP Sp. z o.o. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS.

AS. Dodatkowo w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółka pośrednio zależna, w których udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT S.A. oraz Seljedalen AS. UNIBEP S.A. posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Białymstoku.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 31.12.2018 R.)



PONIŻEJ ZAMIESZCZONO INFORMACJĘ O SPÓŁKACH WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

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 S.A.	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 budową mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	06-11-2017	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%**)	97,63%***)
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	48,82%	48,82%
IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	96,65%*)**)	48,82%***)
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%
Czarnieckiego MP Sp. z o.o. Sp. 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 Inwestycyjny 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 Podlaski	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. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-06-2015	48,82%**)	0%***)
Monday Development S.A.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	97,63%	97,63%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-12-2016	97,63%	97,63%
Monday Sołacz Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	27-10-2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 MP Sp z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%

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
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,63%**)	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	03-08-2017	48,82%**)	0%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda praw własności	22-02-2018	48,82%**)	48,82%***)
Wiepofama Development Sp. z o.o. Sp. k.	Koszalin	działalność deweloperska	metoda praw własności	22-02-2018	48,82%****)	48,82%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-07-2018	96,65%**)	96,65%
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	11-07-2018	96,65%**)	96,65%
Asset IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	10-07-2018	96,65%**)	96,65%
UNII Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	29-11-2018	96,65%**)	96,65%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

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

**** udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie Unibep przypada go 48,82%.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY W ROKU 2018

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie od dnia 01.01.2018r.:

W dniu 6 lutego 2018 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę dotyczącą zmiany nazwy spółki MONDAY MALTA MONDAY PALACZA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. na MONDAY KOSMONAUTÓW MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Zmiana jest skuteczna od 6 lutego 2018 r.

W dniu 22 lutego 2018 r. spółka UNIDEVELOPMENT SA nabyła 50 udziałów, co stanowi 50% udziałów, w WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o., który to podmiot jest komplementariuszem w Spółce WIEPOFAMA Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Jednocześnie UNIDEVELOPMENT SA obok WIEPOFAMA SA w likwidacji przystąpiła w charakterze komandytariusza do ww. Spółki Komandytowej.

W dniu 26 lutego 2018 r. został pozytywnie rozpoznany przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda wniosek dotyczący obniżenia kapitału zakładowego MONDAY DEVELOPMENT SA (na skutek umorzenia akcji własnych). Wobec powyższego Unidevelopment S.A. posiada 100% akcji.

W dniu 19 marca 2018 roku Zgromadzenia Wspólników niżej wymienionych spółek w związku ze zmianą firmy Spółki, która jest komplementariuszem w poniższych spółkach, podjęty uchwały dotyczące zmiany nazw spółki:

1. Bukowska 18 Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na Bukowska 18 MP

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

2. Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
3. Czarnieckiego Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na Czarnieckiego MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W dniu 16 kwietnia 2018 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w związku ze zmianą firmy Spółki, która jest komplementariuszem podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki na MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W dniu 2 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tj.: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszem w ww. spółce jest Unidevelopment. S.A., który posiada 98% udziału w zyskach spółki, a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

W dniu 10 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tj.: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszami w ww. spółce są Unidevelopment. S.A., która posiada 49% udziału w zyskach spółki, oraz Monday Development. S.A., która posiada 49% udziału w zyskach spółki a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

W dniu 11 lipca 2018 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie

tj.: Mickiewicza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Komandytariuszem w ww. spółce jest Unidevelopment. S.A., który posiada 98% udziału w zyskach spółki, a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

W dniu 7 września 2018 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS zmiana nazwy i siedziby spółki KOSMONATÓW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Spółka”). Obecna nazwa Spółki brzmi „SOKRATESA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, a siedzibą Spółki jest Warszawa (adres do korespondencji: ul. Cybernetyki 9, 02-677 Warszawa).

W dniu 29 listopada została zarejestrowana w KRS nowa spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie

tj.: UNII IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Komandytariuszem w ww. spółce jest Unidevelopment. S.A., który posiada 98% udziału w zyskach spółki, a komplementariuszem Idea Sp. z o. o., która posiada 2% udziału w zyskach spółki.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy UNIBEP .

W roku 2018 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

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. Zakup usług każdorazowo nadzorowany jest przez dyrektorów odpowiedzialnych za rynek lub na wyższym szczeblu – w zależności od skali zamówienia.

Zakupy materiałów budowlanych stanowią osobny proces rozwijany i udoskonalany w ramach Grupy oraz Jednostki Dominującej. Materiały podzielone zostały na kategorie. Odpowiedzialność za proces zakupowy, od zapotrzebowania, zapytań ofertowych, negocjacji do podpisania umowy i monitorowania jej

realizacji spoczywa w zależności od kategorii na kierownictwie budowy, dyrekcji rynku, Biurze Centralnych Zakupów, z zaangażowaniem Zarządu i wsparciem Zespołu Prawnego. Istotną i rosnącą rolę spełnia tu Biuro Centralnych Zakupów. Zakupy centralne materiałów kluczowych (stal, beton, gresy, wętna itp.) wpływają pozytywnie na poziom kosztów produkcji. Jedno z zadań Biura to także ciągły monitoring cen na rynku.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Jednostki Dominującej ani Grupy Kapitałowej od żadnego dostawcy materiałów i usług. Nie wystąpili dostawcy z udziałem w zakupach powyżej 10%. Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w punkcie 8.1. Opis ryzyka i zagrożeń.

3.4 Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej w 2018 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- zmiany organizacyjne mające na celu wzmocnienie nadzoru oraz efektywności przy procesowym podejściu do realizacji projektów budowlanych,
- kontynuacja działań oraz rozpoczęcie nowych związanych z pozyskaniem wysokiej jakości kadr oraz programem rozwoju i aktywizacji kadry,
- kontynuacja tzw. działań efektywnościowych mających na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Grupy,
- rozwój systemów wspomagających procesy operacyjne, ich automatyzację i digitalizację, tj. rozwój Microsoft Dynamics AX 2012, Microsoft Dynamics CRM, AX People 2012, IBM Cognos TM1,
- realizacja działań zmierzających do wdrożenia technologii BIM (Building Information Modeling),
- aktywizacja działań w kierunku większego udziału budownictwa przemysłowego w ramach budownictwa kubaturowego realizowanego na terenie kraju,
- rozwój Biura Technicznego, które pełni wiodącą rolę w procesie podnoszenia know-how całej Grupy i jednocześnie współuczestniczy w optymalizacji procesów związanych z realizacją poszczególnych kontraktów,
- rozwijanie kompetencji Biura Centralnych Zakupów i poprawa efektywności procesu zakupu materiałów w ramach całej Grupy Unibep,
- dalsze doskonalenie działań z obszaru BHP pod kątem podniesienia standardów i aktywne uczestnictwo w programie Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie,
- rozbudowa Fabryki Domów, co zwiększy moce produkcyjne zakładu z wielkości ok. 41 tys. do ok.

61 tys. m² modułów rocznie, przy jednoczesnych działaniach zmierzających do poprawy organizacji procesu produkcyjnego;

- prowadzenie prac przez Dział B+R Oddziału Unihouse nad nowym produktem – budynkiem zeroenergetycznym (projekt współfinansowany ze środków UE), którego zadaniem jest wzmocnienie potencjału technologicznego;
 - przygotowanie przez Oddział Unihouse nowej oferty skierowanej na rynek polski oraz aktywizacja działań zmierzających do pozyskania nowych zleceń na tym rynku,
 - budowanie kompetencji w obszarze realizacyjnym pozwalające na samodzielny udział w przetargach na budowę dróg szybkiego ruchu,
 - modernizacja potencjału wytwórczego w ramach segmentu infrastrukturalnego pozwalająca osiągać wyższe moce wytwórcze i realizować wyższe przychody,
 - rozbudowa banku ziemi przez biznes deweloperski zapewniająca na rynkach warszawskim i poznańskim możliwość przedstawienia szerokiej oferty mieszkaniowej w latach kolejnych,
- rozwój nowych wspólnych inwestycji deweloperskich z podmiotami spoza Grupy, np. wieloletowego wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA z planem wybudowania łącznie 2000 mieszkań,
 - wykorzystanie efektów synergii we wspólnych działaniach segmentów deweloperskiego i budownictwa kubaturowego, jak również segmentów deweloperskiego i budownictwa modułowego.
 - dalszy rozwój systemów zarządzania jakością w oddziałach UNIBEP,
 - realizacja umiędzynarodowienia Grupy UNIBEP, w tym w szczególności działania akwizycyjne zmierzające do pozyskania nowych kontraktów na rynku szwedzkim oraz na rynku ukraińskim.



Kompleks Unique Tower, Warszawa

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2018

Szacuje się, że w roku 2018 gospodarka w Polsce rozwijała się w tempie ok. 5,1%, co oznacza, że był to najszybszy wzrost gospodarczy od 2007r. Głównym motorem napędowym wzrostu był popyt wewnętrzny, zwłaszcza ze strony konsumpcji prywatnej, inwestycji publicznych a także znaczącego wzrostu zapasów. Średnioroczną inflację w roku 2018 szacuje się w wysokości 1,6% co oznacza, że była o 0,4% niższa niż przed rokiem.

Prognoza na rok 2019

Zdaniem Komisji Europejskiej w roku 2019 inwestycje publiczne, wsparte funduszami unijnymi pozostaną na wysokim poziomie. Wzrost gospodarczy będzie ponadto wspierany przez wzrost płac. Z drugiej strony, czynnikami wpływającymi negatywnie na dynamikę PKB będzie w 2019r. słabnąca dynamika zatrudnienia oraz rosnąca inflacja. Szacuje się, że wzrost PKB spowolni do 3,5% w roku 2019 oraz do 3,2% w roku 2020. Inflacja prognozowana jest na 2,3% w roku 2019 oraz na 2,7% w roku 2020. Głównym czynnikiem wpływającym na dynamikę inflacji będą rosnące płace, przekładające się na wyższe ceny usług i produktów.

4.2 Perspektywy oraz strategiczne kierunki rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości. Realizacja celu możliwa jest poprzez umacnianie pozycji Grupy we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w perspektywnych obszarach – budownictwo przemysłowe.

W IVQ 2018 Zarząd UNIBEP S.A. poinformował rynek iż zakończył proces analiz perspektyw działalności segmentów Grupy Kapitałowej UNIBEP, w oparciu o który określone zostały strategiczne kierunki rozwoju poszczególnych obszarów działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP. Rada Nadzorcza Spółki zaaprobowała przedstawione kierunki rozwoju.

Poniżej zaprezentowane podsumowanie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów działalności Grupy:

- kontynuacja rozwoju wszystkich funkcjonujących dotychczasowych w ramach Grupy Kapitałowej Unibep biznesów z uwzględnieniem wykorzystania efektów synergii wynikających ze ścisłej kooperacji pomiędzy poszczególnymi biznesami; dodatkowo w ramach generalnego wykonawstwa w kraju dalsze ugruntowywanie i rozwijanie pozycji Emitenta w budownictwie mieszkaniowym, komercyjnym i przemysłowym;
- podjęcie działań w obszarze wyodrębnienia, usamodzielniania oraz wzmocnienia biznesów, które nie odpowiadają za obszar generalnego wykonawstwa (generalne wykonawstwo w kraju i zagranicą oraz budownictwo infrastrukturalne) tj. działalności deweloperskiej (Grupa Unidevelop-

ment) oraz działalności obejmującej budownictwo modułowe (Oddział Unihouse);

- na dzień zakończenia analiz brak planów związanych z dezinvestycją posiadanych biznesów;
- podjęcie działań w obszarze organizacyjnym mających na celu opracowanie efektywnego oraz optymalnego systemu zarządzania Grupą Kapitałową Unibep, przy założeniu wskazanego wcześniej równoległego rozwoju biznesów wchodzących aktualnie w przedmiot działalności Grupy Kapitałowej;
- intencją Zarządu Emitenta jest kontynuowanie programu skupu akcji własnych przyjętego przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 13 czerwca 2017 r., przy czym w tym zakresie konieczne będzie zaktualizowanie parametrów programu na jakich możliwe będzie dokonywanie transakcji z punktu widzenia bieżących uwarunkowań rynkowych.

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Budownictwo kubaturowe realizowane jest w ramach Jednostki Dominującej. Terytorialnie obejmuje obszar Polski oraz Europy Wschodniej.

Pozycja UNIBEPU na rynku centralnej Polski jest stabilna i ugruntowana. Spółka jest w czołówce w segmencie budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim. Dobre relacje z deweloperami procentują kolejnymi kontraktami. Działania akwizycyjne ukierunkowane są pod kątem zapewnienia płynnego przejścia z produkcją na rok 2020.

W ujęciu terytorialnym traktowany jako perspektywiczny oraz rozwijany jest rynek poznański. Wiąże się to wprost z działaniami rozwojowymi innego segmentu – deweloperskiego – dla którego Unibep SA jest głównym generalnym wykonawcą inwestycji.

Spółka obecna jest na rynku południowym – głównie skoncentrowani jesteśmy w okolicach Krakowa i Katowic. Podejście do jego rozwoju jest ostrożne. W ostatnim okresie pozyskany został kontrakt w ramach zamówień publicznych na budowę noclegowni w na terenie miasta Katowice. Kontrakt realizowany będzie w technologii modułowej wspólnie z Oddziałem Unihouse. Jest to przykład wykorzystania synergii we współpracy dwóch biznesów Spółki.

W ostatnim okresie wzmocnione zostały działania związane z akwizycją z obszarów obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, i użyteczności publicznej. Wzmocnione zostały struktury do realizacji zadań w tym kierunku. Kolejne obiekty niemieszkania pojawiają się w portfelu zamówień Spółki. Akcent na budownictwo pozamieszkaniaowe będzie utrzymany w kolejnych okresach.

Zmiana cen materiałów i usług, jaka dotknęła całą branżę budowlaną w okresie 2017-2018 i w odniesieniu do Spółki przejawiała się realizacją niskorentownych lub nierentownych projektów. Ich znaczenie w bieżącym portfelu jest coraz mniejsze.

Ważną kierunkową decyzją rozwoju tego biznesu jest rozpoczęcie działań związanych z rozwojem technologii BIM. W ocenie Spółki jest to przyszłość branży budowlanej. Pierwsze obiekty z wykorzystaniem tej technologii są już realizowane, inne są w fazie koncepcji. Poprawa organizacji i procesów budowy z pewnością przyniesie oczekiwany wymiar ekonomiczny.

Dobrze rynkowo i wynikowo prezentuje się sytuacja na rynkach eksportowych. Sprzedaż względem poprzedniego roku wzrosła o ok. 100 mln zł. Zyskowność na projektach na poziomie ponad 5%. Perspektywiczny jest rynek białoruski, na którym zakończone zostały kolejne kontrakty i są realne perspektywy na kolejne. Uruchomiony został kontrakt także na rynku ukraińskim. Obydwa rynki eksportowe, na których obecna jest firma charakteryzuje się dobrymi perspektywami, co jest istotne w kontekście długoterminowego spojrzenia na rynek budowlany w Polsce. W ramach biura eksportu ważne będzie w roku 2019 zwiększenie aktywności w pozyskiwaniu nowych ciekawych i bezpiecznych tematów.

Spółka nie rozwija swojej aktywności na rykach Rosji oraz Niemiec.

Pod koniec roku 2018 podjęto decyzję o zakończeniu działalności na rynku niemieckim i wyrejestrowaniu firmy. Odpowiednie formalności zostały dokonane w miejscowych urzędach. Rozliczenia z Inwestorami oraz podwykonawcami nie zostały zakończone. Pozostaje odpowiedzialność gwarancyjna oraz rozliczenia gwarancyjne zatrzymywane zgodnie z warunkami

umowy. Dodatkowo do sfinalizowania pozostaje wyegzekwowanie należności wstrzymanych przez Inwestorów oraz rozliczenie nie uznanych części wykonanych prac kontraktowych.

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Rok 2018 w działalności Oddziału UNIHOUSE to budowanie podstaw do kolejnego etapu rozwoju i modelowania funkcjonalności w okresach kolejnych. Był to rok zmian w procesach, w myśleniu o produktach, rynkach i wykorzystaniu efektywnym potencjału oddziału oraz szans rynkowych.

Wobec oczekiwań od oddziału wyższych obrotów i tym samym wyższych rentowności, utrzymania stabilności jakości produkcji oraz zapewnienia dobrych warunków socjalnych oraz bhp, wykorzystania efektu synergii w ramach wspólnych działań podejmowanych z innymi biznesami Grupy Unibep przygotowana została i zrealizowana rozbudowa Fabryki Domów. Pełne moce uruchomione zostaną pod koniec IIIQ 2019 wraz z pełnym umaszynowaniem inwestycji.

Rozbudowa fabryki daje możliwości ekspansji na kolejne rynki. Poza rynkiem norweskim pojawiają się kolejne zlecenia z rynku szwedzkiego. Przygotowany i zaprezentowany został produkt także na rynek polski. Pierwsze projekty do realizacji w ramach oddziału pojawiły się już w portfelu do realizacji.

We wrześniu 2018 Unihouse zaprezentował produkt, który został dobrze odebrany przez rynek. Międzynarodowe Targi Budownictwa Przemysłowego i Infrastruktury w Nadarzynie potwierdziły realne szanse na uczestnictwo np. w Programie Mieszkanie Plus. W ramach programu Mieszkanie Plus ruszył konkurs na opracowanie systemu prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej ogłoszony przez BGK Nieruchomości (obecnie PFR Nieruchomości). W grudniu 2018 roku Sąd Konkursowy ogłosił wyniki konkursu: pierwszego miejsca nie przyznano, a Unihouse Oddział Unibep S.A. zajął trzecie miejsce.

Oddział Unihouse uczestniczy w innych inicjatywach w ramach programów dla samorządów m.in. w ramach Programu Maluch Plus: żłobki, przedszkola itp. Istnieje możliwość startowania w programach z opcją finansowania w ramach PPP. Oprócz programów rządowych, samorządowych czy PPP są też inwestycje prywatne takie jak np. Park of Poland, akademik w Sopocie.

Dodatkowo oddział aktywnie działa w kierunku wykorzystania efektu synergii ze współpracy z innymi biznesami Grupy. W roku 2018 wspólnie z Unidevelopment realizowany jest projekt deweloperski w Bielsku Podlaskim. W technologii Unihouse powstały ekologiczne wielorodzinne obiekty mieszkalne. W ramach współpracy z generalnym wykonawstwem w ramach budownictwa kubaturowego Unihouse uczestniczy w realizacji projektu w Krakowie. W planach jest realizacja także umowy na noclegownię na terenie miasta Katowice.

Realizacji założeń sprzedażowych dotyczących nowych rynków jak i nowych produktów sprzyjają zmiany organizacyjne w obszarze sprzedażowym, który ciągle wzmocniamy.

W ostatnim okresie Unihouse na rynku norweskim wspólnie z partnerem norweskim realizował działalność deweloperską. Forma taka to finansowo dobre uzupełnienie podstawowej działalności dla rynku skandynawskiego. W najbliższej perspektywie brak nowych projektów, które Oddział zamierzałby zrealizować.

Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na efektywność biznesu jest kurs, głównie waluty norweskiej, który w ostatnich kwartałach utrzymywał się na rekordowo niskim poziomie. Sytuacja taka generalnie nie sprzyja korzystnie ciągłej poprawie efektywności. Oczekiwane jest odwrócenie trendu spadkowego i tym samym minimalizowanie ryzyk z tym związanych.

Analiza perspektyw działalności biznesów przeprowadzona przez Zarząd zakłada podjęcie kroków w kierunku wydzielenia organizacyjnego i usamodzielnienia Oddziału Unihouse.

Podjęcie decyzji o dążeniu do przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki w postaci Unihouse Oddział Unibep S.A. w Bielsku Podlaskim do nowo powstałej spółki zależnej jest podyktowane odrębnością segmentu budownictwa modułowego (podejście produkcyjno-projektowe) w stosunku do pozostałych biznesów Spółki (podejście projektowe), a także dużym potencjałem gospodarczym tego segmentu na obecnych rynkach. Potrzeba rozwoju pionu budownictwa modułowego zarówno na rynkach polskich jak i zagranicznych (w szczególności na rynku norweskim i szwedzkim) generuje konieczność wzrostu wewnętrznego, a także zwiększenia efektywności zarządzania, co w ocenie Zarządu umożliwi uzyskanie odrębnej podmiotowości gospodarczej przez segment budownictwa modułowego.

SEGMENT INFRASTRUKTURY

Perspektywy rozwoju segmentu budownictwa infrastrukturalnego oceniane są jako umiarkowanie dobre. Zarówno Oddział Infrastruktury UNIBEP jak i spółka Budrex-Kobi są dobrze przygotowane do realizacji zadań 2019.

Portfel biznesu drogowo-mostowego jest największy i bardzo stabilny z perspektywy kilkuletniego doświadczenia. Pozwala to na szukanie przetargów wysokomarżowych i selektywnie podchodzić przy składaniu ofert do zamówień, jakie płyną z rynku.

Dotychczasowe doświadczenie w realizacji wielu rodzajów dróg, w tym o charakterze krajowym, pozwala zakładać efektywne wykorzystanie potencjału, jaki Grupa posiada w tym segmencie.

Dobre wyniki segmentu zakładają realizację zgodnie z założeniami kontraktów pozyskanych w roku 2018

oraz wcześniejszych. W roku 2019 realizowana będzie inwestycja na DK 66 pozyskana w formule projektuj i buduj. W tej samej formule pozyskany w ramach konsorcjum został także kontrakt na budowę odcinka szybkiego ruchu w ramach S61, który jest częścią Via Baltica. Duże fronty robót przewidziane są na ważnych dla miasta Białostok dwóch inwestycjach związanych z węzłem Porosły oraz Narodowych Sił Zbrojnych.

Nagły skok cen robocizny, materiałów i usług podwykonawców, jaki zaznaczył się w roku 2017 miał swoje przełożenie także na rok 2018. Dalszy wzrost cen materiałów i usług lub ich brak na rynku może nie sprzyjać utrzymaniu zakładanych dobrych wyników w roku 2019 i latach kolejnych.

Wydarzeniem mogącym mieć wpływ na przyszłe okresy jest odstąpienie od umowy na budowę inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka. W pierwszym kwartale 2018 roku, w dniu 23 marca 2018r. UNIBEP SA jako lider konsorcjum odstąpił od realizacji kontraktu, o czym informował w raporcie bieżącym nr 14/2018. Spółka przygotowuje się do procesu sądowego w tej sprawie. Stosowny pozew przeciwko Województwu Podlaskiemu – PZDW skierowany został do Sądu Okręgowego w Białymstoku w pierwszej połowie października 2018 roku.

BIZNES DEWELOPERSKI

Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego w ramach spółki zależnej UNIDEVELOPMENT S.A. zakłada dalszy konsekwentny rozwój tej spółki i budowanie oferty atrakcyjnej dla klientów na rynkach warszawskim i poznańskim, gdzie spółka i jej podmioty zależne są obecne.

Mając na uwadze kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Unidevelopment na koniec 4Q 2018 uznać można za bardzo dobre. Na koniec 2018 roku Spółki z Grupy Unidevelopment przekazały swoim klientom 445 lokale mieszkalne co w odniesieniu do sytuacji panującej na rynku w porównaniu z 705 przekazanymi klientom sztukami na koniec 2017 roku stanowi dobry wynik.

Grupa osiągnęła w 2018 roku wolumen sprzedaży - 495 mieszkań netto, czyli o 20% mniej niż w 2017 roku.

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania klientom
Rynek warszawski	360	395
Rynek poznański	103	5
Pozostałe	32	45
RAZEM	495	445
w tym JV	263	198

UNIDEVELOPMENT w ramach własnej grupy poprzez spółki celowe rozwija działalność na rynkach war-

**PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO
W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2018 R.**

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea etap I	46	2
Rynek radomski	46	2
Ursus etap III	189	10
Rynek warszawski	189	10
OGÓŁEM	235	12

**PROJEKTY, W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 31
GRUDNIA 2018 R.**

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursus etap IV	196	-
Marywilska Osiedle Kameralne	333	-
Rynek warszawski	529	0
Zielony Sołacz Tarasy	74	-
Nowych Kosmonautów etap I	102	-
Nowych Kosmonautów etap II	112	-
Nowych Kosmonautów etap III	130	3
Rynek poznański	418	3
Osiedle Idea Ogrody (MDM 3)	12	-
Rynek radomski	12	-
Mieszkania Mickiewicza	48	-
Rynek podlaski	48	-
OGÓŁEM	1 007	3

szawskim, radomskim, poznańskim oraz podlaskim. Rozbudowa banku ziemi gwarantuje możliwość przygotowania i uruchamiania kolejnych projektów deweloperskich i realizację wzrostowych planów sprzedaży i zysku netto w latach następnych.

Projekty deweloperskie w przygotowaniu

W 2018 roku rozpoczęto inwestycję mieszkaniową w Bielsku Podlaskim. W technologii budownictwa modułowego z Unihouse rozpoczęto budowę i sprzedaż 48 mieszkań.

Planowany na rynku poznańskim wieloetapowy projekt WIEPOFAMA będzie realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA. W ramach projektu na nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha przy ul. J.H. Dąbrowskiego w Poznaniu planowane jest wybudowanie łącznie 2000 mieszkań.

**PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ
31.12.2018 R.**

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Coopera Etap 1	100	-	2Q 2019
Coopera Etap 2*	127	-	1Q 2020
Coopera etap 3*	178	-	1Q 2020
Sokratesa	124	5	3Q 2019
Ursus etap V**	153	8	2Q 2019
Ursus etap VI**	188	10	1Q 2020
Ursus etap VII**	206	3	1Q 2021
Ursus etap VIII**	195	10	1Q 2022
Rynek warszawski	1 271	36	
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 1	51	-	2Q 2019
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 2	92	-	4Q 2019
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12)	48	-	3Q 2019
Rynek radomski	191	-	
Wiepofama **	2 000	-	1Q 2020***
Bukowska*	170	5	3Q 2019
Rynek poznański	2 170	5	
OGÓŁEM	3 632	41	

* umowy przedwstępne zakupu nieruchomości (stan na dzień 31.12.2018 r.)

** wspólne przedsięwzięcia

*** termin rozpoczęcia budowy I etapu

Dbając o atrakcyjność oferty, Grupa w dalszym ciągu zamierza rozwijać swój bank ziemi koncentrując się na rynkach, gdzie pozycja i marka została ugruntowana tj. rynkach warszawskim i poznańskim.

Realizacja planów rozwojowych skonfrontowana musi być z rodzajami ryzyka, jakie dotyczą całą branżę deweloperską. W swoich projektach pod uwagę i analizę brane będą takie czynniki jak np. rosnące koszty wykonawstwa, rosnące ceny gruntów, niekorzystne zmiany regulacyjne, ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych.

BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu i kontroli wszystkich biznesów. Działania prowadzone w roku 2018 służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy.

Wśród tematów wdrożonych w ostatnich miesiącach

i aktualnych w następujących okresach są:

- wzmocnienie działań akwizycyjnych i rozwój struktur odpowiedzialność za pozyskiwanie kontraktów,
- organizacja biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- rozwój kontroli wewnętrznej i koordynację działań z zakresu jakości, zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej (Microsoft Dynamics AX 2012, Microsoft Dynamics CRM, IBM Cognos),
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM
- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych
- nakłady w program rozwoju kluczowej kadry menadżerskiej oraz kadry rezerwowej.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrożona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- dekonstrukcja w Rosji
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim i ukraińskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- rosnąca presja wzrostu wynagrodzeń
- wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na rynkach zagranicznych w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- dalsze zamówienia w ramach kontraktu z CRAMO
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach - szwedzkim, polskim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- brak możliwości indeksacji cen materiałów i usług z zamówieniami publicznymi,
- brak wystarczającej siły roboczej na rynku pracy,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- pozytywne tendencje w Norwegii (szacunek wzrostu PKB o 2,3% w roku 2018 oraz o 2,2% w roku 2019 i o 2% w roku 2020; spodziewany wzrost konsumpcji prywatnej o 2,3% w roku 2019 oraz o 1,9% w roku 2020),
- perspektywy lekkiego spowolnienia na rynku

szwedzkim (szacunek wzrostu PKB o 2,2% w roku 2018; prognoza spowolnienia wzrostu PKB do 1,3% w roku 2018 oraz ok. 2% w roku 2019 w związku ze spadkiem popytu wewnętrznego oraz „ochłodzeniem” na rynku pracy; projekcja inflacji na poziomie 1,7% w roku 2019 oraz 1,6% w roku 2020),

- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB w roku 2018 o 5,1% oraz o ok. 3,5% w roku 2019 i o 3,2% w roku 2020; prognoza bezrobocia poniżej 4% w latach 2019-2020; prognoza inflacji na poziomie 2,3% w roku 2019 oraz 2,7% w roku 2020).

Czynniki wewnętrzne:

- stosunkowo dobra kondycja finansowa, umiarkowana płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- dobra wielkość portfela zleceń – szczególnie w budownictwie kubaturowym i segmencie infrastrukturalnym,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze budownictwa przemysłowego,
- aktywizacja działalności na rynku białoruskim i ukraińskim,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego - rozpoczęcie działalności na rynku szwedzkim, działania związane ze zwiększeniem aktywności na rynku polskim,
- duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich,
- rozwój systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics AX 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy jak Microsoft Dynamics CRM, AX People, IBM Cognos,
- rozpoczęcie działań związanych z wdrożeniem technologii BIM,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Jakości i Technologii Realizacji, Działu B+R,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- przekazanie do użytku nowej hali produkcyjnej Unihouse i zwiększenie mocy produkcyjnych oraz poprawa efektywności i jakości wyrobów.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku skonsolidowana wartość aktywów Grupy Unibep spadła o 46.353 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2017 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 2% (4.579 tys. zł) oraz spadku aktywów obrotowych o 7% (50.931 tys. zł).

Aktywa trwałe

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2018 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost wartości środków trwałych o 6.830 tys. zł,
- wzrost aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 4.523 tys. zł,
- spadek inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności o 12.310 tys. zł.

Aktywa obrotowe

W aktywach obrotowych spadek był głównie wynikiem:

- spadku wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 109.167 tys. zł,
- spadku wartości kaucji z tytułu umów o budowę o 4.862 tys. zł,
- wzrostu wartości zapasów o 25.152 tys. zł,
- wzrostu wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności o 19.037 tys. zł,
- wzrostu wartości pożyczek udzielonych o 18.021 tys. zł.

Pasywa

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu kapitałów własnych o 6.051 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 31.915 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły
 - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 29.600 tys. zł,
 - wzrostu wartości kaucji z tytułu umów o budowę o kwotę 8.572 tys. zł,
 - spadku rezerw z tytułu podatku odroczonego o kwotę 10.130 tys. zł.
- spadku zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 84.319 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o kwotę 107.569 tys. zł,
 - spadku przychodów przyszłych okresów o kwotę 60.986 tys. zł,
 - wzrostu zobowiązań kontraktowych o kwotę

76.534 tys. zł,

- wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 8.079 tys. zł.

Rok 2018 w ramach Grupy Unibep w porównaniu do roku poprzedniego prezentuje na zbliżonym poziomie większość wskaźników finansowych. Zwiększyła się rentowność, zarówno na poziomie EBIT, jak i zysku netto. Spadła zaś na poziomie zysku brutto ze sprzedaży. Trudna sytuacja rynkowa przejawiająca się m.in. wzrostem cen materiałów i usług oraz zmniejszeniem dostępności do usług firm podwykonawczych miało wpływ na sytuację i wyniki Grupy. Dodatkowo zdarzenia nietypowe opisane w dalszej części raportu miały wpływ na wynik Grupy lub sposób jego prezentacji.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (10,58%), choć jego wartość spadła w stosunku do roku ubiegłego o 0,19 p.p.

W 2018 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2017 wzrosły nieznacznie (o ok. 1,8%).

W ujęciu segmentowym jedynie segment infrastruktury wykazał wzrost przychodów w porównaniu do roku 2017 i jednocześnie wzrost zysku brutto ze sprzedaży. Działalność budowlana drogowo-mostowa, mimo iż w sposób szczególny odczuła skok cen robocizny, materiałów i usług podwykonawców – podobnie jak budownictwo kubaturowe, to jednak utrzymała dobry poziom zyskowności.

W roku 2018 spadły koszty sprzedaży (o 1.341 tys. zł), co częściowo związane jest z przesunięciem w czasie realizacji i wprowadzania na rynek nowych projektów deweloperskich. O ok. 14% wzrosły koszty zarządu, ale nadal utrzymują się na poziomie poniżej 3% względem sprzedaży i nadal wskaźnik ten jest jednym z najniższych wśród spółek o podobnym profilu działalności. Co istotne, poziom oraz rentowność EBIT przewyższa wskaźniki z roku 2017.

Na poziomie Jednostki Dominującej również prezentowana jest poprawa wyników względem roku poprzedniego. Zysk netto wzrósł o ok. 64% przy wzroście sprzedaży względem roku 2017 o ok. 4,7%. Czynniki zmian są spójne z opisanymi do danych skonsolidowanych. Środki pieniężne na koniec roku na wysokim poziomie ok. 43 mln zł, ale przy ujemnych przepływach z działalności operacyjnej na poziomie ok. 55 mln zł. Ważna dla wyniku Jednostki Dominująca jest dywidenda,

jaka wykazana została w przychodach finansowych. Pochodzi ona ze spółek współkontrolowanych, z dzia-

łalności deweloperskiej prowadzonej na rynku norweskim.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN

	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe długoterminowe				
Środki trwałe	93 915	87 086	6 830	7,8%
Wartości niematerialne	27 094	23 131	3 963	17,1%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	258	258	0	0,0%
Investycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8 839	21 149	-12 310	-58,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 765	49 252	-2 487	-5,0%
Pożyczki udzielone	6 458	4 463	1 995	44,7%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	1 688		1 688	
Rozliczenia międzyokresowe	2 510	2 133	377	17,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 346	32 823	4 523	13,8%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	224 873	220 294	4 579	2,1%
Aktywa obrotowe krótkoterminowe				
Zapasy	225 183	200 030	25 152	12,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	252 493	233 456	19 037	8,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	42 120	46 982	-4 862	-10,3%
Aktywa kontraktowe/(Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę)	104 818	103 175	1 642	1,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	16 005	11 453	4 553	39,8%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	2 089	6 907	-4 818	-69,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182	165 349	-109 167	-66,0%
Rozliczenia międzyokresowe	2 589	3 079	-490	-15,9%
Pożyczki udzielone	29 878	11 857	18 021	152,0%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	731 358	782 289	-50 931	-6,5%
AKTYWA RAZEM	956 231	1 002 583	-46 353	-4,6%
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-4	0	5,0%
Pozostałe kapitały	207 083	195 896	11 187	5,7%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	47 921	54 367	-6 447	-11,9%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	258 506	253 766	4 740	1,9%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	5 149	3 838	1 311	34,2%
Kapitał własny ogółem	263 656	257 604	6 051	2,3%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	67 952	38 352	29 600	77,2%
Rezerwy długoterminowe	30 891	27 439	3 452	12,6%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 827	11 957	-10 130	-84,7%
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 745	40 173	8 572	21,3%
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	609	188	421	223,6%
Zobowiązania długoterminowe razem	150 023	118 109	31 915	27,0%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	235 106	342 674	-107 569	-31,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	46 954	48 808	-1 855	-3,8%
Zobowiązania kontraktowe / (Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę)	90 389	13 855	76 534	552,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	51 470	43 391	8 079	18,6%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	827	1 484	-658	-44,3%
Rezerwy krótkoterminowe	117 759	115 624	2 135	1,8%
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	48	61 033	-60 986	-99,9%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	542 551	626 870	-84 319	-13,5%
PASYWA RAZEM	956 231	1 002 583	-46 353	-4,6%

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W TYS. PLN – UNIBEP SA

	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe (długoterminowe)				
Środki trwałe	78 305	71 454	6 851	9,6%
Wartości niematerialne	16 042	12 322	3 720	30,2%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8	8	0	0,0%
Inwestycje w innych podmiotach	107 370	107 365	5	0,0%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	1 688	0	1 688	
Kaucje z tytułu umów z klientami	47 489	55 858	-8 369	-15,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 577	24 792	4 785	19,3%
Pożyczki udzielone	19 999	30 001	-10 002	-33,3%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 234	1 703	530	31,1%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	302 712	303 504	-792	-0,3%
Aktywa obrotowe krótkoterminowe				
Zapasy	32 811	36 516	-3 706	-10,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	232 815	202 412	30 403	15,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	42 312	48 736	-6 424	-13,2%
Aktywa kontraktowe/(Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę)	103 689	92 667	11 022	11,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15 916	11 204	4 712	42,1%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF/ICD	2 089	6 907	-4 818	-69,8%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	1 923	-1 923	-100,0%
Pożyczki udzielone	31 459	51 211	-19 752	-38,6%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 853	2 300	-446	-19,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 571	68 448	-24 877	-36,3%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	506 516	522 324	-15 808	-3,0%
AKTYWA RAZEM	809 229	825 829	-16 600	-2,0%

	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Pozostałe kapitały, w tym:	203 346	207 219	-3 874	-1,9%
kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	62 154	62 154	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	-2 937	5 518	-8 455	-153,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	203 916	216 245	-12 329	-5,7%
Kapitał mniejszości				
Kapitał własny ogółem	203 916	216 245	-12 329	-5,7%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	51 646	36 161	15 485	42,8%
Rezerwy długoterminowe	29 634	26 635	2 999	11,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 254	40 044	8 210	20,5%
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	609	188	421	223,6%
Zobowiązania długoterminowe razem	130 142	103 028	27 114	26,3%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	216 780	310 302	-93 522	-30,1%
Kaucje z tytułu umów z klientami	45 916	48 456	-2 540	-5,2%
Zobowiązania kontraktowe/(Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę)	66 615	13 117	53 498	407,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	40 805	34 432	6 373	18,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	383	753	-370	-49,1%
Rezerwy krótkoterminowe	104 624	99 352	5 272	5,3%
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	48	144	-96	-66,9%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	475 170	506 555	-31 385	-6,2%
PASYWA RAZEM	809 229	825 829	-16 600	-2,0%

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami, w tym:	1 658 622	1 629 285	29 338	1,8%
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	-592	ND*		
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 562 508	1 525 886	36 622	2,4%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	96 115	103 399	-7 284	-7,0%
Koszty sprzedaży	9 274	10 615	-1 341	-12,6%
Koszty zarządu	46 296	40 462	5 834	14,4%
Pozostałe przychody operacyjne	8 608	9 233	-625	-6,8%
Pozostałe koszty operacyjne	8 044	37 931	-29 887	-78,8%
Oczekiwane straty kredytowe	6 326	ND*		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 781	23 623	11 159	47,2%
Przychody finansowe, w tym:	4 789	7 699	-2 911	-37,8%
przychody z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	3 588	ND*		
Koszty finansowe	5 955	4 862	1 093	22,5%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	3 754	14 489	-10 736	-74,1%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 369	40 950	-3 581	-8,7%
Podatek dochodowy	9 804	14 366	-4 561	-31,8%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	27 564	26 584	980	3,7%

* ND - nie dotyczy – pozycje, dla których nie wystąpiły: wycena według zasad wynikających z zastosowania od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 oraz obowiązek ujawnienia z MSSF 15.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN

	01.01 – 31.12.2018	01.01 – 31.12.2017
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	37 369	40 950
II. Korekty razem:	-148 406	63 320
1. Amortyzacja:	10 530	9 832
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-650	989
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 994	-2 544
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-948	-12 716
5. Zmiana stanu rezerw	4 520	-246
6. Zmiana stanu zapasów	-31 723	27 644
7. Zmiana stanu należności	-19 840	42 625
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-26 441	-33 649
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-60 492	51 798
10. Inne korekty	-377	-1 263
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-26 979	-19 151
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-111 037	104 270
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-18 781	-16 210
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	514	943
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	6 950	11 029
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-2 501	-8 952
Odsetki otrzymane	3 211	2 068
Dywidendy otrzymane	16 617	7 491
Pożyczki spłacone	17 298	1 708
Pożyczki udzielone	-40 922	-673
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-337	9 710
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 952	7 114
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	79 459	53 574
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-42 090	-115 504
Wpływy netto z emisji akcji (program motywacyjny), dopłat do kapitału i innych instrumentów kapitałowych		10 000
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-20 733
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 186	-4 291
Zapłacone odsetki	-7 908	-6 968
Wypłacone dywidendy	-6 814	-6 814
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 460	-90 736
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-110 528	20 648
w tym:		
różnice kursowe	141	-183
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	166 570	145 922
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	56 042	166 570
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	10 448	53 516

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W TYS. PLN – UNIBEP SA

działalność operacyjna	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami, w tym:	1 503 716	1 435 949	67 767	4,7%
z transakcji sprzedaży, dla których wartość przychodów nie została ostatecznie ustalona na koniec okresu sprawozdawczego (MSSF 15)	6 273	ND*		
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 457 576	1 383 591	73 985	5,3%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	46 140	52 358	-6 218	-11,9%
Koszty sprzedaży	11	19	-8	-43,1%
Koszty zarządu	37 939	32 927	5 011	15,2%
Pozostałe przychody operacyjne	6 590	7 947	-1 357	-17,1%
Pozostałe koszty operacyjne	6 729	21 919	-15 191	-69,3%
Oczekiwane straty kredytowe	2 447	ND*		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 605	5 438	166	3,1%
Przychody finansowe, w tym:	12 189	10 212	1 977	19,4%
przychody z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej	4 621	ND*		
Koszty finansowe	5 279	3 226	2 054	63,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 515	12 425	89	0,7%
Podatek dochodowy	3 472	6 907	-3 435	-49,7%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 042	5 518	3 524	63,9%

* ND - nie dotyczy – pozycje, dla których nie wystąpiły: wycena według zasad wynikających z zastosowania od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 oraz obowiązek ujawnienia z MSSF 15.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W TYS. PLN – UNIBEP SA

	01.01 – 31.12.2018	01.01 – 31.12.2017
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	12 515	12 425
II. Korekty razem:	-67 062	1 014
1. Amortyzacja:	9 199	8 688
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-629	924
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 488	24
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	266	-8 632
5. Zmiana stanu rezerw	7 204	-2 245
6. Zmiana stanu zapasów	-2 914	-8 515
7. Zmiana stanu należności	-33 321	28 990
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-31 461	-8 143
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	200	8 967
10. Inne korekty	-438	-1 281
11. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 681	-17 763
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-54 547	13 439
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabywanie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-18 097	-14 596
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	354	878
Nabywanie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-5	-200
Odsetki otrzymane	5 633	4 542
Dywidendy otrzymane	6 443	-
Pożyczki spłacone	54 019	5 400
Pożyczki udzielone	-24 162	-9 400
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-194	9 756
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23 991	-3 620
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	55 000	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-33 136	-585
Nabywanie akcji (udziałów) własnych	-	-20 733
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 476	-3 408
Zapłacone odsetki	-7 233	-3 773
Wypłacone dywidendy	-6 814	-6 814
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 342	-35 314
ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-26 214	-25 494
w tym:		
różnice kursowe	146	-154
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	69 640	95 134
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	43 425	69 640
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2 123	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem		
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych			Zysk (strata) bieżący netto	
STAN NA 31 GRUDNIA 2017 r.	3 507	-4	4 872	35 614	94 505	60 905	28 589	25 778	253 766	3 838	257 604
Wpływ zastosowania MSSF 9							-2 674	-2 674	-2 674		-2 674
Wpływa zastosowania MSSF 15 po raz pierwszy							-9 439	-9 439	-9 439		-9 439
01 STYCZNIA 2018 r.	3 507	-4	4 872	35 614	94 505	60 905	16 476	25 778	241 653	3 838	245 491
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							25 778	-25 778			0
Podział zysku					24 694		-24 694				0
Podział zysku na dywidendę					0		-5 518		-5 518		-5 518
Przenieszenie kapitału zapasowego na pokrycie straty					-9 625		9 625				0
Przenieszenie kapitału zapasowego na wypłatę dywidendy					-1 296				-1 296		-1 296
Wynik roku bieżącego		0	-2 586		0		26 254		26 254	1 311	27 564
Inne całkowite dochody		-4	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	26 254	-2 586	5 149	-2 586
31 GRUDNIA 2018 r.	3 507	-4	2 286	35 614	108 278	60 905	21 667	26 254	258 506	5 149	263 656

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507	-4	-8 924	35 514	0	119 696	60 905	-9 281	31 586	31 586	31 586	2 889	235 888
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	0	0	31 586	-31 586	0	0	0	0
Podział zysku					17 624			-17 624		0	0	0	0
Podział zysku na dywidendę								-6 814		-6 814		-6 814	
Przenieszenie kapitału zapasowego na pokrycie straty					-31 658			31 658		0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych			10 858		-10 858					0	0	0	0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego			-10 758							-10 758		-10 758	
Utworzenie kapitału celowego				200	-200					0	0	0	0
Przenieszenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITAŁENT					-100					-100		-100	
Przenieszenie kapitału celowego na fundusz założycielski Fundacji UNITAŁENT				-200						-200		-200	
Zmiana poziomu zaangażowania w spółkach zależnych		0	13 796					-934		25 778	143	806	40 379
Dochody całkowite		-4	4 872	35 614	0	94 505	60 905	28 589	25 778	253 766	3 838	257 604	
31 GRUDNIA 2017 r.	3 507	-4	4 872	35 614	0	94 505	60 905	28 589	25 778	253 766	3 838	257 604	

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały						Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto		
STAN NA 31 GRUDNIA 2017 r.	3 507	33 761	35 100	76 205	62 154	0	5 518	216 245	
Wpływ zastosowania MSSF 9						-2 541		-2 541	
Wpływ zastosowania MSSF 15						-9 439		-9 439	
STAN NA 01 STYCZNIA 2018 r.	3 507	33 761	35 100	76 205	62 154	-11 979	5 518	204 265	
Przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						5 518	-5 518	0	
Podział zysku na wypłatę dywidendy						-5 518		-5 518	
Przeznaczenie kapitału zapasowego z zysku lat ubiegłych na wypłatę dywidendy				-1 296				-1 296	
Zysk netto							9 042	9 042	
Pozostałe całkowite dochody		-2 578						-2 578	
STAN NA 31 GRUDNIA 2018 r.	3 507	31 183	35 100	74 909	62 154	-11 979	9 042	203 916	

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały						Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Fundusz celowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507	19 988	35 000	73 326	62 154	0	0	20 750	214 726
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							20 750	-20 750	0
Podział wyniku zgodnie z uchwałą				13 936			-13 936		0
Podział zysku na wypłatę dywidendy							-6 814		-6 814
Utworzenie kapitału rezerwowego z przesunięcia z kapitału zapasowego na nabycie akcji własnych			10 858	-10 858					0
Utworzenie funduszu celowego z przeznaczaniem na fundusz założycielski Fundacji zgodnie z uchwałą				-200		200			0
Rozliczenie funduszu celowego zgodnie z uchwałą						-200			-200
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego			-10 758						-10 758
Suma dochodów całkowitych		13 773	0					5 518	19 291
31 GRUDNIA 2017 r.	3 507	33 761	35 100	76 205	62 154	0	0	5 518	216 245

5.2 Wyniki segmentów operacyjnych

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2018 W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	1 111 169	337 189	137 510	142 044	-69 290	1 658 622
sprzedaż zewnętrzna	1 051 417	337 134	137 510	132 561		1 658 622
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 752	55	0	9 483	-69 290	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 081 511	321 505	89 778	137 294	-67 580	1 562 508
Zysk brutto ze sprzedaży	29 658	15 684	47 732	4 750	-1 710	96 115
% zysku brutto ze sprzedaży	2,67%	4,65%	34,71%	3,34%	2,47%	5,79%
Koszty sprzedaży						9 274
Koszty zarządu						46 296
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-5 762
Zysk z działalności operacyjnej						34 781
Przychody finansowe						4 789
w tym: przychody odsetkowe	536	2	871	90		1 499
instrumenty pochodne	-479			-814		-1 293
Koszty finansowe						5 955
w tym: koszty odsetkowe	4 716	685	196	176		5 773
instrumenty pochodne	160			-1 102		-942
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 754
Zysk przed opodatkowaniem						37 369
Podatek dochodowy						9 804
Zysk netto						27 564

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2017 W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	1 118 759	199 478	228 174	181 654	-98 780	1 629 285
sprzedaż zewnętrzna	1 022 303	197 154	228 174	181 654		1 629 285
sprzedaż na rzecz innych segmentów	96 456	2 324	0	0	-98 780	0
Koszt sprzedaży	1 065 720	218 361	167 306	170 141	-95 642	1 525 886
Zysk brutto ze sprzedaży	53 039	-18 883	60 868	11 514	-3 138	103 399
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-9,47%	26,68%	6,34%	3,18%	6,35%
Koszty sprzedaży						10 615
Koszty zarządu						40 462
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-28 699
Zysk z działalności operacyjnej						23 623
Przychody finansowe						7 699
w tym: przychody odsetkowe	1 708	5	513	159		2 385
instrumenty pochodne	810			3 248		4 059
Koszty finansowe						4 862
w tym: koszty odsetkowe	2 951	678	1 487	58		5 174
instrumenty pochodne	-4 634			6		-4 628
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						14 489
Zysk przed opodatkowaniem						40 950
Podatek dochodowy						14 366
Zysk netto						26 584

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2018 W TYS. PLN – UNIBEP SA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	1 111 198	252 888	686	142 044	-3 100	1 503 716
sprzedaż zewnętrzna	1 111 198	252 888	686	138 944		1 503 716
sprzedaż na rzecz innych segmentów	0	0	0	3 100	-3 100	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 081 497	241 167	717	137 294	-3 100	1 457 576
Zysk brutto ze sprzedaży	29 701	11 721	-31	4 750	0	46 140
% zysku brutto ze sprzedaży	2,67%	4,63%	-4,55%	3,34%	0,00%	3,07%
Koszty sprzedaży						11
Koszty zarządu						37 939
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-2 586
Zysk z działalności operacyjnej						5 605
Przychody finansowe						12 189
w tym: przychody odsetkowe	2 733	1		90		2 824
instrumenty zabezpieczające	-479			-814		-1 293
Koszty finansowe						5 279
w tym: koszty odsetkowe	4 716	278	0	176		5 170
instrumenty zabezpieczające	160			-1 102		-942
Zysk przed opodatkowaniem						12 515
Podatek dochodowy						3 472
Zysk netto						9 042

JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2017 W TYS. PLN – UNIBEP SA

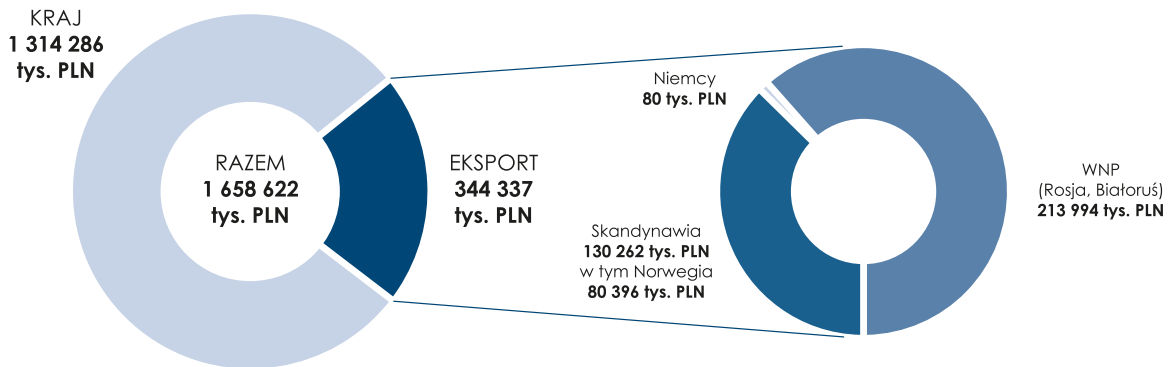
WYSZCZEGÓLNIENIE	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	1 118 785	136 655	1 128	181 654	-2 273	1 435 949
sprzedaż zewnętrzna	1 118 785	134 382	1 128	181 654		1 435 949
sprzedaż na rzecz innych segmentów		2 273	0	-	-2 273	0
Koszt sprzedaży	1 065 704	148 827	1 213	170 141	-2 294	1 383 591
Zysk brutto ze sprzedaży	53 080	-12 172	-85	11 514	21	52 358
% zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-8,91%	-7,53%	6,34%	0,00%	3,65%
Koszty sprzedaży						19
Koszty zarządu						32 927
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-13 973
Zysk z działalności operacyjnej						5 438
Przychody finansowe						10 212
w tym: przychody odsetkowe	5 032	5		159		5 197
instrumenty zabezpieczające	810			3 248		4 059
Koszty finansowe						3 226
w tym: koszty odsetkowe	2 951	175	0	58		3 184
instrumenty zabezpieczające	-4 634			6		-4 628
Zysk przed opodatkowaniem						12 425
Podatek dochodowy						6 907
Zysk netto						5 518

W 2018 roku Grupa dokonała innej prezentacji wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego, do których stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczas był on odnoszony w przychody lub koszty finansowe, zaś obecnie jest prezentowany w tej samej pozycji co wpływ pozycji zabezpieczanej.

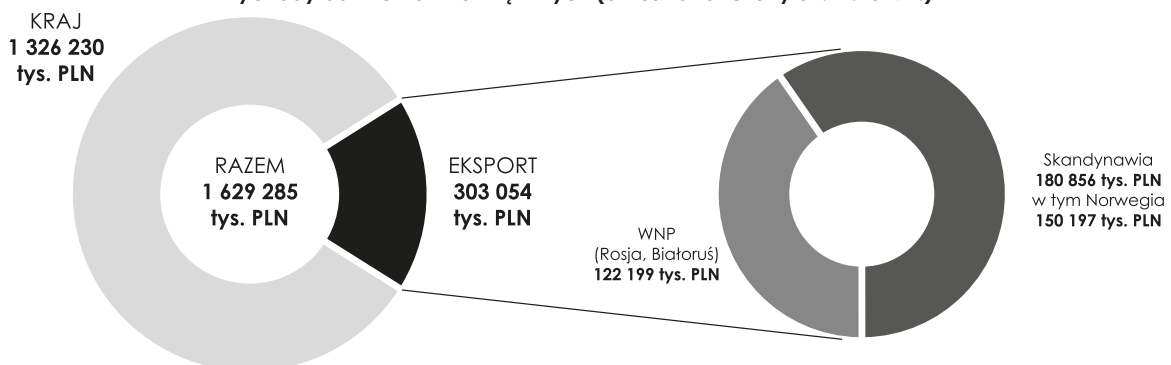
Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałaby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę ok. 9.780 tys. zł., w tym ok. 6.235 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś ok. 3.545 tys. zł budownictwa modułowego.

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2018 r.)

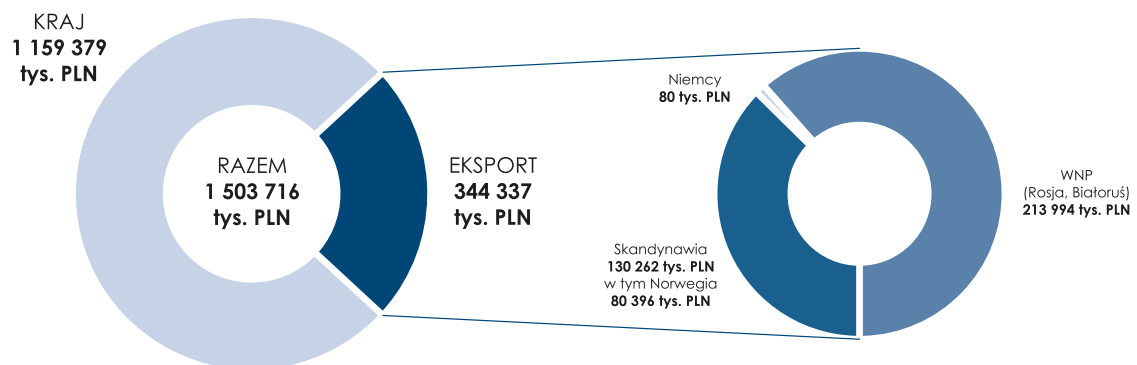


Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2017 r.)

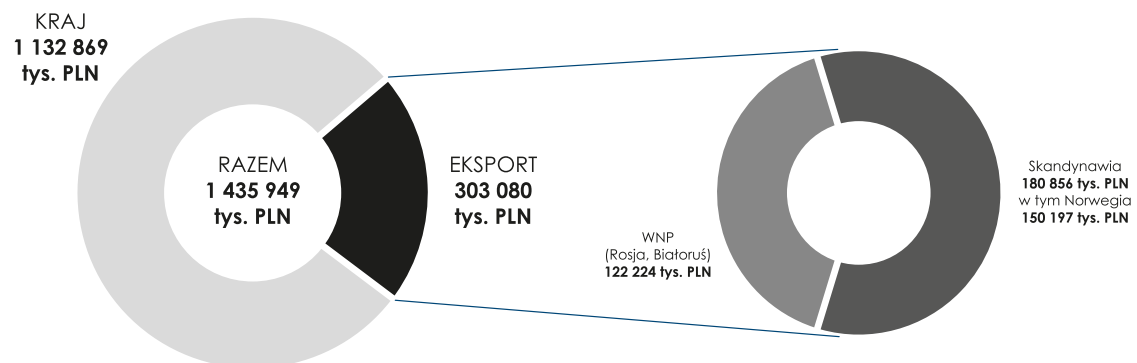


INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH – DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – UNIBEP SA

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2018 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 31.12.2017 r.)



AKTYWA TRWAŁE W TYS. PLN

	dane Grupy Kapitałowej		dane Jednostki Dominującej Unibep SA	
	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017	stan na dzień 31.12.2018	stan na dzień 31.12.2017
KRAJ	72 118	77 433	45 457	50 993
EKSPORT, w tym:	48 891	32 783	48 891	32 783
Skandynawia	48 607	32 443	48 607	32 443
w tym: Norwegia	48 607	32 443	48 607	32 443
WNP (Rosja, Białoruś)	277	331	277	331
RAZEM	121 009	110 217	94 348	83 777

5.3 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy

W ocenie Zarządu w roku 2018 miały miejsce zdarzenia, które generalnie miały wpływ na wyniki lub sposób prezentacji wyników Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP.

Wszelkie zdarzenia i wyniki uzyskiwane w ciągu roku podlegały bieżącemu monitoringowi, a końcowe wyniki sprzedażowe i zysku netto są spójne z przewidywaniami i oczekiwaniami Zarządu w tym obszarze.

Niezależnie od powyższego Zarząd zwraca uwagę na poniższe punkty:

1. Spór z Województwem Podlaskim w temacie odstąpienia od umowy na budowę inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka-Sokółka

W pierwszym kwartale 2018 roku, w dniu 23 marca 2018r. UNIBEP SA jako lider konsorcjum odstąpił od realizacji umowy na budowę inwestycji drogowej Dąbrowa Białostocka – Sokółka, o czym informował w raporcie bieżącym nr 14/2018. Spółka przygotowuje się do procesu sądowego w tej sprawie. Stosowny pozew przeciwko Województwu Podlaskiemu – PZDW skierowany został do Sądu Okręgowego w Białymstoku w pierwszej połowie października 2018 roku.

W związku z powyższym wydarzeniem i zastosowaniem po raz pierwszy MSSF 15 dokonano korekty wyniku lat ubiegłych o ok. 12.479 tys. zł brutto. Informacja zamieszczona została w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2018 w punkcie 1.3.

2. Zastosowanie wymogów MSSF 9 oraz MSSF 15 do rozliczeń produkcji w ramach segmentu budownictwa modułowego

W związku ze zmianą polityki rachunkowości i zastosowaniem po raz pierwszy MSSF 9 oraz MSSF 15 w roku 2018 koszty produkcji modułów ponoszone w ramach procesu realizowanego przez Fabrykę Domów z Bielsku Podlaskim ujęte zostały do wyceny umów z klientami rozliczanych w czasie zależnie od stopnia zaawansowania realizowanej produkcji. Równolegle dokonano korekty wyniku lat ubiegłych w przypadku projektów,

które realizowane były na przełomie lat 2017 i 2018.

Zastosowanie MSSF spowodowało większe rozpoznanie przychodów na projektach Oddziału. Jednocześnie korekta zwiększająca wynik lat ubiegłych o kwotę ok. 826 tys. zł o bniżyła bieżący wynik Jednostki Dominującej i Grupy.

3. Prezentacja wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego

W związku ze zmianą polityki rachunkowości w 2018 roku Grupa dokonała innej prezentacji wyniku z realizacji instrumentu zabezpieczającego, do których stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczas był on odnoszony w przychody lub koszty finansowe, zaś obecnie jest prezentowany w tej samej pozycji co wpływ pozycji zabezpieczanej.

Zmiana w okresie porównywalnym skutkowałąby zwiększeniem zysku brutto ze sprzedaży i zmniejszeniem wyniku na działalności finansowej o kwotę ok. 9.780 tys. zł., w tym ok. 6.235 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś ok. 3.545 tys. zł budownictwa modułowego.

4. Otrzymanie dywidendy

W roku 2018 w spółce Unibep SA po raz pierwszy w sprawozdaniu jednostkowym za rok 2018 wykazane zostały przychody finansowe w postaci dywidendy na wartość ok. 6.443 tys. zł.

Dywidenda pochodzi od spółek współkontrolowanych, z działalności deweloperskiej prowadzonej na rynku norweskim.

Niezależnie od powyższego Zarząd zwraca uwagę na inne zdarzenia związane z prowadzoną działalnością mające wpływ na wynik Grupy, a nie uwidocznione wprost w wynikach segmentów operacyjnych:

1. W ramach Grupy podejmowana są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Dotyczy to projektów deweloperskich na rynku war-

szwaskim oraz norweskim. Na rynku warszawskim w dzielnicy Ursus spółki Smart City Sp. z o.o. Sp. k. oraz URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k. realizują swoje projekty. Spółka zależna od UNIBEP SA tj. UNIDEVELOPMENT SA w obu tych spółkach również posiada 50% udziałów. W z kolei Norwegii Oddział UNIHOUSE poprzez Spółkę Seljedalen AS i jej spółkę zależną Lovsetvegen 4 AS zrealizował dwa projekty deweloperskie. W spółce Seljedalen AS UNIBEP SA posiada 50% udziałów. Realizacja z sukcesem wszystkich powyższych tematów przedstawia efekt w postaci ok. 3.750 tys. zł – wykazane w działalności finansowej jako udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

Powyższa sytuacja spodziewana jest także w latach kolejnych. Wiąże się to z tym, że planowana jest realizacja na rynku poznańskim wieloetapowego projektu WIEPOFAMA. Będzie realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z podmiotami WIEPOFAMA. W ra-

mach projektu na nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha przy ul. J.H. Dąbrowskiego w Poznaniu planowane jest wybudowanie łącznie 2000 mieszkań.

Grupa działa głównie na rynku krajowym oraz na rynku norweskim, rynkach wschodnich (aktualnie białoruskim i ukraińskim). W roku 2017 rozpoczęła działalność na rynku szwedzkim. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających np. na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych m.in. politycznych.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy oraz jej otoczeniem rynkowym opisane zostały w punkcie 8.1. *Opis ryzyka i zagrożień.*

5.4 Zarządzanie kapitałem – ocena zarządzania zasobami finansowymi

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększają wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2018 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa 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 [TYS. PLN]

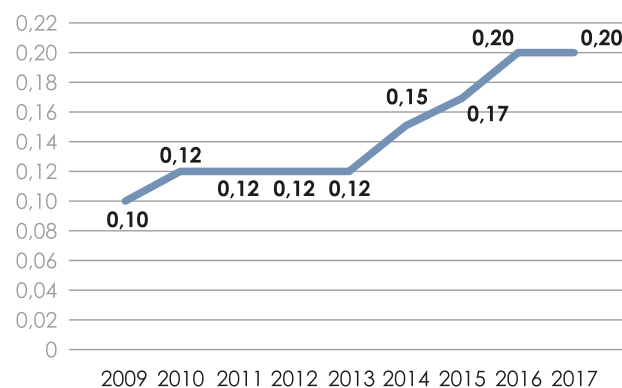
	2018-12-31		2017-12-31	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	119 422	92 451	81 743	70 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	422 020	377 948	446 995	412 672
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 182	43 571	165 349	68 448
Zadłużenie netto	485 260	426 828	363 388	414 817
Kapitał własny	263 656	203 916	257 604	216 245
Kapitał i zadłużenie netto	748 915	631 640	620 993	631 062
	64,79%	67,57%	58,52%	65,73%

5.5 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2018 r.

W dniu 13 czerwca 2018 r. WZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2017r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2017r. wyniosła 0,20 zł na akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki).

Pierwsza rata dywidendy w kwocie 5 110 595,10 zł (tj. 0,15 zł na akcję) została wypłacona akcjonariuszom w dniu 9 lipca 2018 r., zaś druga w wysokości 1 703 531,70 zł (tj. 0,05 zł na akcję) w dniu 20 września 2018 r. Łącznie dywidenda za 2017 rok wyniosła 6 814 126,80 zł.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.



5.6 Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

W roku 2018 Emitent podpisał następujące umowy finansowe:

- W dniu 5 stycznia 2018r. Unibep S.A. podpisał z bankiem ING Bank Śląski S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na rozbudowę fabryki produkcji domów w Bielsku Podlaskim na kwotę 15 mln zł. Spłata kredytu nastąpi do końca października 2022r.
- W dniu 26 lutego 2018 r. spółka Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce odnawialnego kredytu na finansowanie budownictwa w wysokości 25 mln zł. Celem kredytu jest finansowanie/refinansowanie nakładów inwestycyjnych brutto związanych z realizacją Przedsięwzięcia II „URSA PARK SMART CITY etap II” w Warszawie dzielnica Ursus, polegającego na budowie budynku C o powierzchni 10 218,30 mkw (nie licząc miejsc garażowych i komórek lokatorskich). Projekt realizowany na zasadach określonych w Prospekcie Informacyjnym, zwanego dalej „Przedsięwzięciem deweloperskim”
- W dniu 9 marca 2018 r. Budrex- Kobi Sp. z o.o. podpisał umowę z BZ WBK S.A. o kredyt inwestycyjny w kwocie 900 tys. zł. Spłata kredytu nastąpi do końca lipca 2021 r.
- W dniu 9 marca 2018 r. Budrex- Kobi Sp. z o.o. zawarł z BZ WBK S.A. roczną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 8,1 mln zł.
- W dniu 5 lipca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę o pożyczkę korporacyjną w kwocie 10 mln zł. Pożyczka udzielona została na okres 66 miesięcy.
- W dniu 31 lipca 2018 r. należąca do Grupy Kapitałowej UNIBEP spółka Monday Kosmonautów MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

z siedzibą w Poznaniu (Kosmonautów), w której jedynymi współnikami są Monday Development S.A. (Komandytariusz) oraz MP Sp. z o.o. (Komplementariusz) zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Kosmonautów nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości ok. 49,8 mln zł oraz rewolwingowego kredytu VAT w wysokości 2,5 mln zł.

- W dniu 22 sierpnia 2018r. UNIBEP S.A. podpisał z BGK aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym zwiększając wielkość kredytu do 30 mln zł z terminem obowiązywania do dnia 17 listopada 2019r.
- W dniu 20 września 2018 r. należąca do Grupy Kapitałowej UNIBEP spółka Osiedle Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Kredytobiorca, Spółka Marywilska), w której jedynym udziałowcem jest Unidevelopment S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Marywilska odnawialnego kredytu na finansowanie budownictwa w wysokości 45 mln zł.
- W dniu 4 października 2018 r. spółka Monday Kosmonautów MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z Santander Bank Polska S.A. (poprzednio Bank Zachodni WBK S.A.) aneks do umowy. Przedmiotem Aneksu jest udzielenie Spółce Kosmonautów dodatkowego finansowania poprzez:
 - a) udzielenie nieodnawialnego kredytu deweloperskiego do maksymalnej wysokości ok. 32,6 mln zł – na sfinansowanie Etapu II inwestycji deweloperskiej pn. „Nowych Kosmonautów etap II”;
 - b) udzielenie pomostowego kredytu budowlanego w wysokości ok. 7,2 mln zł – z przeznacze-

niem na sfinansowanie kosztów budowy hali garażowej Etapu II w/w inwestycji deweloperskiej, przy czym wartość uruchomionego kredytu pomostowego obniża dostępne saldo kredytu budowlanego Etapu II, o którym mowa w pkt a)

- c) zwiększenie wysokości kredytu rewalingowego VAT z kwoty 2,5 mln zł do kwoty 3,5 mln zł.
- W dniu 21 listopada UNIBEP S.A. podpisał z Wartą S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych o łącznej wartości 4 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 23 września 2019r.

Ponadto w roku 2018 przedłużono następujące umowy:

- W dniu 12 lutego 2018 r. UNIBEP S.A. przedłużył z mBank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 45 mln zł.
- W dniu 6 marca UNIBEP S.A. przedłużył z BGŻ Paribas S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 45 mln zł.
- W dniu 27 czerwca 2018 r. Unibep S.A. przedłużył z PKO BP S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 75 mln zł.
- W dniu 27 czerwca 2018 Unidevelopment S.A. przedłużył z mBank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 3.000.000 zł.
- W dniu 29 czerwca 2018 r. Budrex- Kobi Sp. z o.o. przedłużył z ING Bank Śląski S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz linię faktoringową w łącznej wysokości 7 mln zł.
- W dniu 2 sierpnia 2018 r. UNIBEP S.A. przedłużył z KUKA S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych na łączną wartość 75 mln zł.
- W dniu 10 września 2018 r. Unibep S.A. przedłużył z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku rachunku bieżącym, o linię gwarancyjną, o obsługę faktoringu odwrotnego w łącznej wysokości 117 mln zł.
- W dniu 21 września 2018 r. Unibep S.A. przedłużył z Santander Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 40 mln zł.
- W dniu 25 września 2018 r. UNIBEP S.A. przedłużył z INTER RISK S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych na łączną wartość 35 mln zł.
- W dniu 9 listopada 2018 r. UNIBEP S.A. przedłużył z GENERALI S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych na łączną wartość 30 mln zł.
- W dniu 17 grudnia 2018 r. UNIBEP S.A. przedłużył z AXA S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych na łączną wartość 42 mln zł.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2018, o których mowa powyżej, Emitent posiadał następujące umowy finansowe:

1. Umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych z bankiem BGK na kwotę 15 mln PLN, do dnia 22 listopada 2019 r.
2. Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczenio-

wymi:

- Europa SA na łączną kwotę 15 mln PLN zawartą na czas nieokreślony,
 - Euler Hermes S.A. na kwotę 50 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - Hestia SA na łączną kwotę 30 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
 - TUiR Allianz Polska S.A. na kwotę 40 mln zł zawartą do dnia 15 grudnia 2019r.,
 - Zurich Insurance plc na kwotę 15 mln EUR zawartą na czas nieokreślony,
3. Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:
 - BGŻ BNP Paribas SA z limitem w kwocie 16,8 mln zł,
 - mBank SA z limitem w kwocie 15 mln zł,
 - PKO SA z limitem 37,5 mln zł,
 - Santander Bank Polska SA z limitem w kwocie 11,6 mln zł,
 - BGK z limitem 9 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 2018 r. wartość gwarancji wystawionych w imieniu UNIBEP SA wynosiła ok. 440 mln zł. Jednocześnie UNIBEP SA był w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartości 59 mln zł. Ponadto Emitent na dzień 31.12. 2018r. miał podpisane umowy poręczenia za spółkę zależną Budrex-Kobi Sp. z o.o. na łączną kwotę 7.400 tys. zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 145 mln NOK. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi od 365 do 547 dni.

Na dzień 31 grudnia 2018r. Emitent posiadał następujące umowy pożyczki, w których jest pożyczkodawcą:

- ze spółką zależną Unidevelopment S.A. w kwocie 20 mln PLN ważną do dnia 31 maja 2021r.
- ze spółką zależną Unidevelopment S.A. w kwocie 30 mln PLN do dnia 30 czerwca 2019r.
- ze spółką Klimar Plus Sp. z o.o. w kwocie 961.822,70 zł – pożyczka została rozliczona w styczniu 2019r.
- ze spółką GEMICH AS w kwocie 555 tys. NOK do dnia 31 grudnia 2018 r.

Poza wskazanymi powyżej udzielonymi oraz otrzymanymi gwarancjami należytego wykonania lub usunięcia wad i usterek, oraz poręczeniami za zobowiązania jednostek zależnych na dzień bilansowy spółki z Grupy UNIBEP nie posiadały istotnych pozycji pozabilansowych.

Pozostałe informacje na temat pozycji pozabilansowych zamieszczone zostały w nocie nr 6.38 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2018.

5.7 Inwestycje

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

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2018 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

W roku 2018 r. żadna ze spółek Grupy nie nabyła udziałów/ akcji w podmiocie trzecim.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Potencjał rozwojowy poszczególnych biznesów Grupy oraz ich zdolności do realizacji celów w wymiarze finansowym pozwala na ustalanie celowych programów inwestycyjnych. Ma to wpływ na rozwój całej Grupy i wzrost wartości firmy. Realizacji zamierzeń inwestycyjnych sprzyja sytuacja finansowa Grupy.

W roku 2018 realizowany był kolejny etap związany z rozbudową potencjału Fabryki Domów w Bielsku Podlaskim. Oczekiwania względem fabryki, jej możliwości oraz szanse rynkowe uzasadniają nakłady na podnoszenie mocy wytwórczych. W roku 2019 nakłady realizowane będą pod kątem zapewnienia pełnego usprzętowania. Przyczyni się to do poprawy organizacji pracy. Cały proces produkcyjny będzie prowadzony „pod dachem” i w jednym ciągu produkcyjnym. Pozwolić to ma uzyskiwanie dużo lepszych wskaźników dziennej produkcji modułów niż obecnie.

W segmencie infrastrukturalnym planowane inwestycje mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału sprzętowego umożliwiającego realizację większych kontraktów. Zdobyte dotychczas doświadczenie i referencje pozwalają konkurować przy inwestycjach

o znaczeniu krajowym. W roku 2018 pozyskano kilka istotnych kontraktów. Istnieją perspektywy na kolejne. Inwestycje zabezpieczyć mają także przed ewentualnymi skutkami spowodowanymi awaryjnością sprzętu, przestojami. Celem nadrzędnym jest poprawa efektywności i maksymalne wykorzystanie zbudowanych zdolności produkcyjnych.

W roku 2018 segment deweloperski miał istotny wkład w wynikach uzyskanych przez Grupę UNIBEP. Podobnie może być także w latach kolejnych. W ramach struktury deweloperskiej planowane są zatem zakupy gruntów pod projekty lub udziałów w projektach deweloperskich z perspektywą realizacji i prezentacji efektów finansowych w latach kolejnych.

Informatyzacja, digitalizacja, automatyzacja procesów. W tym obszarze kontynuowane są działania obejmujące wszystkie biznesy Grupy Unibep i jej kluczowe procesy. Rozwój systemów Microsoft Dynamics AX 2012, Microsoft Dynamics CRM, IBM Cognos, intranetu w Grupie – są to bieżące działania, na które przeznaczane są każdorazowo odpowiednie środki finansowe. Kluczowym dla organizacji procesów budowlanych w Grupie w przyszłości może być decyzja o zaangażowaniu w rozwój technologii BIM. Modelowanie informacji o budynku, czyli podejście do procesu budowy na wzór stosowany w świecie przez znaczące koncerny budowlane, poprawi planowanie budowy (już na etapie projektowania), a w nim dodatkowo usprawni procesy zakupowe, zapewniania zasobów oraz planowanie finansowe.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych, leasingu oraz kredytów inwestycyjnych.

5.8 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

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

- W dniu 1 czerwca 2018r. UNIBEP S.A. wykupił 300.000 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości 30 mln zł. Wykupił stanowił 100% emisji.
- W dniu 6 czerwca 2018r. Unibep S.A. wyemitował 300.000 obligacji serii E. Cena emisyjna jednej obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100 zł. Łączna wartość emisji wyniosła 30 mln zł.

Celem emisji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja kontraktów budowlanych lub inwestycji deweloperskich), w ramach prowadzonej przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta działalności biznesowej.

W 2018 roku UNIBEP SA nie emitował akcji ani nie dokonywał skupu akcji własnych.

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

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

RYZYKO WALUTOWE

W ramach działalności operacyjnej Grupa 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 na Białorusi. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii oraz w Szwecji 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

Grupa 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 Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lo-

kat bankowych. Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej, co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Spółka zawiera transakcje typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od oprocentowanych zobowiązań z długim terminem wykupu. Leasing nie ma istotnego 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 zależeć będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

RYZYKO KREDYTOWE

Grupa stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej oraz przyszłej płynności Grupa posiada kredyty wielocelowe 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, Santander Bank Polska SA, mBank SA, BGŻ BNP Paribas SA, BGK). Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie podmioty Grupy mogą emitować obligacje. Na koniec 2018r. cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 60 mln zł.

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

Działania podejmowane przez Jednostkę Dominującą w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym są spójne z działaniami na poziomie Grupy Kapitałowej.

5.10 Prognozy wyników finansowych

Grupa UNIBEP, jak również UNIBEP SA, nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2018.

5.11 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Unibep w 2018 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 70 -71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

Skonsolidowany raport roczny, którego elementem jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 70 oraz § 71 § 60 ust.2 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

Na podstawie §62 ust. 6 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

Oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 55 ust. 2b w związku z art. 49b ustawy o rachunkowości zostało sporządzone w formie odrębnego Raportu Zrównoważonego Rozwoju za 2018 rok. Jednocześnie mając na uwadze wskazany powyżej §62 ust. 6 Rozporządzenia Raport Zrównoważonego Rozwoju zawiera również ujawnienia wymagane dla Jednostki Dominującej, o których mowa w art. 49b ust. 2 Ustawy o rachunkowości niezbędne do oceny rozwoju, wyników i sytuacji Jednostki Dominującej oraz wpływu jej działalności na zagadnienia, o których mowa w art. 49b ust. 2 pkt 3 Ustawy o rachunkowości i tym samym nie zostało sporządzone odrębne oświadczenie na temat informacji finansowej dedykowane wyłącznie Jednostce Dominującej.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1 Umowy istotne dotyczące działalności operacyjnej

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

1) Zawarcie umowy na wybudowanie inwestycji mieszkaniowej w Warszawie

W dniu 9 stycznia 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie.

Zamawiającym jest YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 15 miesięcy od dnia podpisania Umowy. Wynagrodzenie netto Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi 16,2 mln zł. (RB 2/2018)

2) Realizacja II etapu „Fortu Służew”

W dniu 31 stycznia 2018 r. została podpisana umowa ramowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa II etapu inwestycji pn. „Fort Służew” przy ul. Nowoursynowskiej w Warszawie. Zamawiającym jest podmiot z Grupy Turret Development, tj. Kamala Sp. z o.o. Prace budowlane będą zlecane przez Zamawiającego sukcesywnie na podstawie odrębnych aneksów do Umowy Ramowej. (RB 3/2018)

3) Zawarcie umowy na realizację kompleksowej rozbudowy drukarni w województwie mazowieckim

W dniu 8 marca 2018r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej polegającej na kompleksowej rozbudowie drukarni fleksograficznej w Parzniewie w gminie Brwinów.

Zamawiającym jest Formika Sp. z o.o. z siedzibą w Parzniewie. Terminy realizacji inwestycji: IQ 2018r. – IQ 2019r. Wynagrodzenie ryczałtowe Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi 22,5 mln zł netto. (RB 9/2018)

4) Zawarcie umowy na realizację obiektu hotelowego w Krakowie

W dniu 22 marca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację obiektu hotelowego zlokalizowanego przy ul. Romanowicza w Krakowie.

Zamawiającym jest SH GGH Management 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2019r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji nie przekroczy kwoty ok. 70 mln PLN netto. (RB 13/2018)

5) Zawarcie warunkowej umowy na realizację przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej



Fort Służew, Warszawa



Drukarnia fleksograficzna w Parzniewie, gmina Brwinów

W dniu 23 marca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł warunkową umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego „Szeginie” na granicy ukraińsko-polskiej.

Zamawiającym jest Państwowa Służba Fiskalna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi ok. 15,6 mln EURO netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 66 mln PLN netto. Zakończenie realizacji Umowy zostało zaplanowane na IIIQ 2020r. (RB 15/2018)

6) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. J. Kaczmarskiego w Warszawie

W dniu 5 kwietnia 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy J. Kaczmarskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa "Służewiec" z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji w IIQ 2018r., a zakończenie, odpowiednio dla budynku C - w IIIQ 2019r. oraz budynku B - w IVQ 2019r.

Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 50 mln zł netto. (RB 19/2018)

7) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie

W dniu 25 kwietnia 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. EUROPEAN PROPERTY SPOT

Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji - w IIQ 2018r., a zakończenie w IQ 2020r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi 65,0 mln zł netto. (RB 21/2018)

8) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Woronicza w Warszawie

W dniu 27 kwietnia 2018r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Woronicza w Warszawie.

Zamawiającym jest DANTEX spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji: IIQ 2018 r., - IVQ 2019r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 42 mln zł netto. (RB 22/2018)

9) Zawarcie umowy na realizację centrum logistycznego z terminalem kontenerowym w Łapach w województwie podlaskim

W dniu 11 maja 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum logistycznego z terminalem kontenerowym przy ulicy Niłskiego-Łapińskiego w Łapach.

Zamawiającym jest Kontrast Krzysztof Koc z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wyniesie ok. 25,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w IIQ 2019 r. (RB 23/2018)

10) Zawarcie umowy na realizację fabryki płynów in-dustryjnych w Kutnie

W dniu 25 maja 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej polegającej na realizacji fabry-

ki płynów infuzyjnych przy ulicy Sienkiewicza w Kutnie.

Zamawiającym jest Fresenius Kabi Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: IIQ 2018 r.- IIQ 2019 r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 18,5 mln zł netto. (RB 26/2018)

11) Zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Sieleckiej w Warszawie

W dniu 5 czerwca 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ulicy Sieleckiej w Warszawie.

Zamawiającym jest OMIG SIELECKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 20 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 41,0 mln zł netto. (RB 28/2018)

12) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji budowlanej przy Al. Gen. W. Sikorskiego w Warszawie

W dniu 27 czerwca 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy Al. Gen. W. Sikorskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Krakowie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 25 miesięcy od dnia przekazania terenu budowy. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji, z uwzględnieniem optymalizacji, wynosi ok. 89,6 mln zł netto. (RB 38/2018)

W dniu 27 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała od Zama-

wiającego pisemne polecenie rozpoczęcia budowy od dnia 3 września 2018 r., w związku z czym umowa weszła w życie. (RB 48/2018)

13) Aneks do umowy na realizację inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi

W dniu 12 lipca 2018 r. Unibep S.A. zawarł z WX OFFICE DEVELOPMENT 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy o roboty budowlane na realizację inwestycji pn. Ogrodowa Office przy ulicy Ogrodowej oraz Zachodniej w Łodzi.

Przedmiotem Aneksu jest rozszerzenie zakresu Umowy m.in. o wykonanie robót dodatkowych i zamiennych oraz zleconych Emitentowi prac fit-out, rozliczenie z tytułu wzrostu kosztów ogólnych budowy oraz zmian po stronie podwykonawców mianowanych w łącznej kwocie ok. 4,7 mln euro netto, co odpowiada kwocie ok. 20,3 mln zł netto. (RB 40/2018)

Informacja o zawarciu umowy z Inwestorem przekazana została w treści raportu bieżącego nr 40/2017 z dnia 12 lipca 2017 r.

14) Aneks do umowy na realizację kontraktu dotyczącego budowy zakładu produkcyjnego w województwie łódzkim

W dniu 26 lipca 2018 r. Unibep S.A. zawarł z Animex Foods K3 Sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie aneks do umowy o roboty budowlane na realizację prac budowlanych w ramach inwestycji pn. "Budowa zakładu uboju i rozbioru drobiu" realizowanej w miejscowości Koryta w województwie łódzkim, mocą którego rozszerzono zakres przedmiotu dotychczasowej współpracy, a w konsekwencji zwiększeniu uległo wynagrodzenie Emitenta z kwoty ok. 16,4 mln zł netto do kwoty ok.



Ogrodowa Office, Łódź



Bohema, Warszawa

22,9 mln zł netto. (RB 41/2018)

W dniu 19 października 2018 r. Unibep S.A. zawarł z Animex Foods K3 Sp. z o.o. kolejny aneks do umowy o roboty budowlane w ramach powyższej inwestycji, mocą którego rozszerzono zakres przedmiotu dotychczasowej współpracy. W konsekwencji wynagrodzenie Emitenta uległo zwiększeniu o kwotę ok. 27,3 mln zł netto względem wartości wynagrodzenia wskazanego w raporcie bieżącym nr 41/2018 i wynosi łącznie ok. 50,3 mln zł netto.

Na podstawie Aneksu Zamawiający udzielił również Emitentowi zaliczki w kwocie ok. 7,7 mln zł netto. Zakończenie realizacji prac objętych współpracą z Zamawiającym, z uwzględnieniem treści Aneksu, zaplanowano na IQ 2019 r. (RB 53 /2018)

15) Zawarcie aneksu na realizację Etapu B inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie

W dniu 9 sierpnia 2018 r. UNIBEP S.A. zawarł z YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy dotyczącej realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie, mocą którego Zamawiający powierzył Emitentowi realizację Etapu B przedmiotowej Inwestycji. Informacja o zawarciu umowy przekazana została raportem bieżącym nr 2/2018. Wynagrodzenie netto Emitenta z tytułu realizacji Etapu B Inwestycji wynosi 16,37 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji w ramach Etapu B wynosi 16 miesięcy od dnia rozpoczęcia prac. (RB 45/2018)

W dniu 21 sierpnia 2018 r. w związku z otrzymanym od Zamawiającego poleceniem rozpoczęcia robót budowlanych wymaganym do rozpoczęcia prac, Spółka rozpoczęła realizację ww. inwestycji. (RB 47/2018)

16) Zawarcie umowy na realizację Centrum Handlowo - Usługowego w Białej Podlaskiej

W dniu 20 sierpnia 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację Centrum Handlowo - Usługowego przy ul. Łomaskiej w Białej Podlaskiej. Zamawiającym jest Karuzela Biała Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IVQ 2019r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji nie przekroczy kwoty ok. 60 mln zł netto. (RB 46/2018)

W dniu 21 grudnia 2018 r. UNIBEP SA poinformował, że w związku z wydaniem przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie natychmiast wykonanego wyroku uchylającego w obu instancjach decyzję o zmianie pozwolenia na budowę dla Centrum Handlowo-Usługowego „Galeria Bialska” w Białej Podlaskiej, będącą podstawą do realizacji Umowy, który skutkował koniecznością czasowego zawieszenia przez Emitenta robót budowlanych, Spółka otrzymała informację o skierowaniu przez Zamawiającego w dniu 20 grudnia 2018 r. oświadczenia o odstąpieniu przez Zamawiającego od Umowy. Odstąpienie miało skutek natychmiastowy i nastąpiło z przyczyn, za które Emitent nie ponosi odpowiedzialności. (RB 62/2018)

17) Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Poborzańskiej

W dniu 5 października 2018 r. UNIBEP S.A. podpisał z Home Invest Poborzańska I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dwie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowych przy ulicy Poborzańskiej w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji przedmiotu Umowy I wyniesie ok. 31,3 mln zł netto, zaś z tytułu realizacji przedmiotu Umowy II wyniesie ok. 30,6 mln zł netto. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji I oraz In-

westyacji II ustalony został na IVQ2018 r., a zakończenia na IIQ 2020 r. (RB 51/2018)

18) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Rydygiera / A. German w Warszawie

W dniu 17 października 2018r. UNIBEP S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Rydygiera / A. German w Warszawie. Zamawiającym jest Ruscus Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji zaplanowano w IVQ 2018 r., a zakończenie w IVQ 2020 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 118,6 mln zł netto. (RB 52/2018)

W dniu 22 października 2018 r. Emitent otrzymał od Zamawiającego notę aktywacyjną, na mocy której z dniem 22 października 2018 r. umowa weszła w życie. (RB 54/2018)

19) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji budowlanej w Kijowie

W dniu 30 października 2018 r. Unibep S.A. zawarł warunkową umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji polegającej na wykonaniu kompleksu robót budowlanych i instalacyjnych związanych z zakończeniem budowy kompleksu handlowo - rekreacyjnego w Kijowie na Ukrainie.

Zamawiającym jest ukraińska spółka Martin Sp. z o.o. z siedzibą w Kijowie. Termin realizacji Inwestycji wynosi 14 miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji robót, które wymaga uprzedniego przyjęcia placu budowy, zapłaty przez Zamawiającego części zaliczki oraz przekazania Spółce kompletu dokumentacji projektowej i wykonawczej niezbędnej do rozpoczęcia robót. Wy-

nagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 34,6 mln euro netto, co stanowi równowartość ok. 149,5 mln zł netto. (RB 56/2018)

W dniu 11 grudnia 2018 r. Zarząd UNIBEP S.A. zawarł aneks do Umowy. Na jego mocy uzgodniono, że w celu uregulowania stosunków gospodarczych stron, podczas realizacji i płatności za część robót przed dniem wejścia w życie umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym i Bankiem Gospodarstwa Krajowego S.A., umowa weszła w życie w odniesieniu do ograniczonego kompleksu robót budowlano – montażowych oraz dostaw materiałów i wyposażenia z ogólnego zakresu robót objętych Umową. Wynagrodzenie za wykonanie ograniczonego zakresu robót wyniesie nie więcej niż ok. 8,75 mln euro netto, tj. ok. 37,6 mln zł netto. (Rb 60/2018)

W dniu 16 stycznia 2019 r. Unibep SA otrzymał informację o wejściu w życie umowy kredytu pomiędzy Bankiem a Zamawiającym. (Rb2/2019)

20) Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo części robót budowlanych oraz zarządzanie inwestycją mieszkaniową przy ulicy Grzybowskiej w Warszawie

W dniu 16 listopada 2018 r. zawarł zbiorczą umowę obejmującą łącznie umowę o generalne wykonawstwo części robót budowlanych oraz umowę o zarządzanie, dla inwestycji pn. "Unique Tower" przy ulicy Grzybowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2021r. Wynagrodzenie Emitenta wynosi 79,5 mln zł netto, z czego kwota 68,5 mln zł netto stanowi wynagrodzenie z tytułu realizacji prac budowlanych, zaś kwo-



Akademik Livinn, Kraków



Na Mokotowie, Warszawa

ta 11,0 mln zł netto z tytułu wykonywania czynności zarządczych. Ponadto w przypadku kumulatywnego spełnienia warunków określonych umownie dotyczących w szczególności terminowego zakończenia Inwestycji i zamknięcia budżetu na zakładanym przez Zamawiającego poziomie, wynagrodzenie Emitenta z tytułu zarządzania może wzrosnąć dodatkowo o kwotę do 5,0 mln zł netto. (RB 59/2018)

INFRASTRUKTURA

21) Zawarcie umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku

W dniu 27 czerwca 2018 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy Narodowych Sił Zbrojnych z Al. Jana Pawła II w Białymstoku wraz z infrastrukturą techniczną w ramach projektu pn.: "Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta Białegostoku od strony Warszawy - włączenie do trasy ekspresowej S8".

Zamawiającym jest Miasto Białystok. Wstępne wynagrodzenie kosztorysowe Emitenta za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 42,6 mln zł netto tj. 52,4 mln zł brutto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IIIQ 2019 r. (RB 37/2018)

22) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na projekt i budowę drogi ekspresowej S61 na odcinku Szczuczyn - Elk Południe

W dniu 6 sierpnia 2018 r. Konsorcjum firm PORR S.A. z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum), Porr Bau GmbH z siedzibą w Wiedniu (Partner Konsorcjum) oraz UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum) podpisało umowę (Umowa) na realizację inwestycji drogowej pn. "Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn - Budzi-

sko (gr. państwa) z podziałem na zadania: Zadanie nr 1: odc. Szczuczyn - Węzeł Elk Południe".

Zamawiającym jest: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 568,7 mln zł netto, przy czym udział Emitenta w Konsorcjum został określony na 30 %, co odpowiada kwocie ok. 172,5 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 29 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, że prace będą realizowane poza tzw. okresem zimowym tj. do 15 grudnia oraz od 15 marca każdego roku. (RB 43/2018)

23) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Konsorcjum firm: PORR S.A. z siedzibą w Warszawie (Lider Konsorcjum), UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Projektowy) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. "Budowa węzła drogowego w Porostach: ul. Gen. F. Kleeberga - droga krajowa Nr 8 - droga wojewódzka Nr 676 - ul. Aleja Jana Pawła II w ramach projektu: Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta Białegostoku od strony Warszawy - włączenie do trasy ekspresowej S8"

Zamawiającym jest: Miasto Białystok. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 194,6 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi ok. 114,7 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 22 miesiące od dnia podpisania Umowy. (RB 44/2018)

24) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep

S.A. umowy na realizację inwestycji drogowej w województwie podlaskim

W dniu 7 listopada 2018 r. Konsorcjum firm: Przedsiębiorstwo Drogowo - Mostowe MAKSUBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Lider Konsorcjum), UNIBEP S.A. (Partner Konsorcjum 1) oraz Przedsiębiorstwo Robót Drogowo - Mostowych "TRAKT" Sp. z o.o. z siedzibą w Wysokiem Mazowieckiem (Partner Konsorcjum 2) podpisało umowę na realizację inwestycji drogowej pn. "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 690 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Ciechanowiec - Ostrożany".

Zamawiającym jest: Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 124,7 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi ok. 40 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji wynosi 15 miesięcy od daty zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, że prace będą realizowane poza tzw. okresem zimowym, tj. okresem trwającym od 15 grudnia do 15 marca każdego roku. (RB 57/2018)

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

25) Zawarcie pomiędzy Unidevelopment SA a WIEPOFAMA SA w likwidacji z siedzibą w Poznaniu i spółkami od niej zależnymi pakietu umów dotyczących wspólnej inwestycji polegającej na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu

W dniu 22 lutego 2018 r. został zawarty przez Unidevelopment SA (Unidevelopment), pakiet umów określających zasady realizacji projektu deweloperskiego

realizowanego wspólnie z podmiotami WIEPOFAMA na nieruchomości przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha (Nieruchomość).

Na ww. pakiet umów składają się w szczególności aneks do umowy pożyczki podpisanej dnia 14 grudnia 2017r., o której Spółka informowała wcześniej (Aneks) oraz umowa inwestycyjna (Umowa).

W związku z wniesieniem przez WIEPOFAMA SA w likwidacji (WIEPOFAMA) do WIEPOFAMA Development sp. z o.o. spółka komandytowa (Spółka Komandytowa) wkładu niepieniężnego w postaci prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, na mocy Aneksu w szczególności uzgodniono wejście w życie z dniem 22 lutego 2018r. ww. umowy pożyczki. Jednocześnie Unidevelopment uprawniony będzie do odstąpienia od umowy pożyczki w terminie do końca czerwca 2019 roku. w przypadku, gdy do końca 2018 roku nie zostaną ustanowione zabezpieczenia pożyczki opisane w przywołanym powyżej raporcie bieżącym. W pozostałym zakresie warunki pożyczki nie uległy istotnym zmianom.

Z kolei Umowa została zawarta pomiędzy Unidevelopment S.A., oraz i) WIEPOFAMA; ii) WIEPOFAMA DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (WIEPOFAMA DEVELOPMENT) oraz iii) Spółką Komandytową.

Przedmiotem Umowy jest określenie zasad objęcia wspólnej kontroli nad rozpoczętą w 2017 roku realizacją przez podmioty zależne od WIEPOFAMA etapowego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na budowie kompleksu budynków mieszkalnych wraz



Budowa węzła drogowego w Porostach: ul. Gen. F. Kleeberga - droga krajowa Nr 8 - droga wojewódzka Nr 676 - ul. Aleja Jana Pawła II w ramach projektu: Poprawa dostępności komunikacyjnej miasta Białegostoku od strony Warszawy - włączenie do trasy ekspresowej S8 (źródło: www.bialystok.pl)



Osiedle Nowych Kosmonautów, Poznań

z usługami i infrastrukturą towarzyszącą - na Nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym z chwilą wpisu w księdze wieczystej stanie się Spółka Komandytowa oraz prowadzenie działań marketingowych związanych ze sprzedażą powstałych lokali mieszkalnych i usługowych z potencjałem do wybudowania na Nieruchomości ponad 2000 mieszkań. (Przedsięwzięcie).

W celu realizacji Przedsięwzięcia Unidevelopment S.A. nabyła w dniu 22 lutego 2018r. 50 udziałów, co stanowi 50% udziałów, w WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o., który to podmiot jest komplementariuszem w Spółce WIEPOFAMA Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowa. Jednocześnie UNIDEVELOPMENT S.A. obok WIEPOFAMA S.A. w likwidacji przystąpiła w charakterze komandytariusza do ww. Spółki Komandytowej. (RB 6/2018)

26) Nabycie przez spółkę zależną praw do nieruchomości położonych w dzielnicy Bielany w Warszawie

W dniu 27 lutego 2018 r. została podpisana umowa sprzedaży praw do dwóch nieruchomości położonych w dzielnicy Bielany w Warszawie pomiędzy Warszawskim Przedsiębiorstwem Geodezyjnym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Sprzedający), a spółką Kosmonautów sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w której 100% udziałów posiada Unidevelopment SA (Kupujący).

Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Kupującego praw do dwóch sąsiadujących nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0,5 ha położonych przy ulicy Sokratesa w Warszawie, tj. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości (Nieruchomość 1) oraz prawa własności nieruchomości (Nieruchomość 2) wraz z prawem własności budynku znajdującego się na w/w nieruchomościach, za łączną cenę 15 mln zł netto.

Nieruchomości nabywane są na cele inwestycyjne związane z planowaną inwestycją mieszkaniową – usługową, w ramach której do zrealizowania jest ok. 150 mieszkań. Unidevelopment S.A odpowiadać będzie za obsługę ww. inwestycji. (RB 8/2018)

27) Nabycie przez spółkę zależną prawa własności nieruchomości położonej w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu

W dniu 15 marca 2018r. doszło do podpisania pakietu dokumentów dotyczących transakcji kupna nieruchomości położonej w dzielnicy Stare Miasto w Poznaniu pomiędzy firmą Nowak-Investments Roman Nowak, a spółką pośrednio zależną od Emitenta, MONDAY KOSMONAUTÓW MP spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową z siedzibą w Poznaniu.

Przedmiotem Transakcji jest nabycie przez Kupującego prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha położonej w Poznaniu przy ulicy Serbskiej i Naramowickiej za cenę 13,0 mln zł netto. Nieruchomość nabywana jest na cele inwestycyjne związane z planowaną inwestycją mieszkaniową, w ramach której do zrealizowania jest ok. 340 mieszkań. (RB 11/2018)

28) Rozpoczęcie kolejnego wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego w Warszawie

W kwietniu Unidevelopment przystąpił do realizacji kolejnego projektu stanowiącego wspólne przedsięwzięcie deweloperskie. W kwietniu 2018 r. podpisano przedwstępny umowę sprzedaży udziałów pomiędzy Unidevelopment S.A. (Kupujący) a Natolin Park Sp. z o.o. (Sprzedający) na podstawie której:

A. strona Sprzedająca zobowiązała się założyć

Spółkę Celową, do której wniesie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie (Ursynów), której obecnym użytkownikiem wieczystym jest Natolin Park sp. z o.o.

- B. strona Sprzedająca zobowiązała się sprzedać Kupującemu w nowo założonej spółce celowej 15 % udziałów w perspektywie do lipca 2018 r.
- C. z treści umowy przyrzeczonej będzie ponadto wynikać:
 - i. zobowiązanie Sprzedającej Spółki oraz Kupującej Spółki do zawarcia po uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o umowy sprzedaży 35% udziałów przysługujących Sprzedającej Spółce w kapitale zakładowym Spółki Celowej,
 - ii. zobowiązanie Sprzedającej Spółki oraz Kupującej Spółki do zawarcia po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, umowy sprzedaży pozostałych 50% udziałów przysługujących Sprzedającej Spółce w kapitale zakładowym Spółki Celowej za ustaloną cenę.

29) Nabycie przez spółkę zależną udziału w nieruchomości położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie

W dniu 29 czerwca 2018 r. doszło do podpisania pomiędzy spółką zależną od Emitenta, Unidevelopment S.A., a osobą fizyczną, umowy nabycia udziału w nieruchomości położonej przy ul. Coopera w Warszawie. Przedmiotem Umowy jest nabycie udziału w niezabudowanej nieruchomości gruntowej o obszarze ok. 3,7 ha położonej w dzielnicy Bemowo przy ul. Coopera w Warszawie za cenę 8,0 mln zł netto z przeznaczeniem na cele inwestycyjne związane z I etapem inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Unidevelopment S.A., w ramach której przewidziane jest zre-

alizowanie ok. 100 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji I etapu ww. inwestycji planowane jest na IVQ 2018 r.

UNIBEP S.A. wskazuje, iż w związku z nabyciem ww. udziału w nieruchomości gruntowej Kupujący dokonał na rzecz Sprzedającego również przedpłaty w wysokości 7,0 mln zł na poczet łącznej ceny w wysokości 23,5 mln zł z tytułu nabycia pozostałych działek w ramach Nieruchomości pod kolejne dwa etapy ww. inwestycji realizowanej przez Kupującego, których przeniesienie na rzecz Kupującego ma nastąpić najpóźniej w IQ 2020 roku. (RB 39/2018)

30) Zmiana umowy inwestycyjnej zawartej przez Unibep S.A. i Unidevelopment S.A. z Grupą Kapitałową CPD dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie

W dniu 26 października 2018 r. dokonano zmiany umowy inwestycyjnej dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia budowlanego polegającego na realizacji wspólnie z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w dzielnicy Ursus w Warszawie.

Zmiana Umowy zawarta została pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej CPD tj. (i) CPD S.A. z siedzibą w Warszawie, (ii) Challenge Eighteen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Challenge Eighteen), (iii) URSA PARK Smart City sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie (dawniej 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. - dalej jako Spółka Komandytowa), (iv) Lakia Enterprise Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Lakia Enterprise), oraz Unibep S.A. i spółką zależną od Emitenta tj. Unidevelopment S.A.



Osiedle Coopera, Warszawa



Akademiki w technologii modułowej, Sopot

Zgodnie z aktualnym brzmieniem Umowy Inwestycyjnej jej przedmiotem jest wspólna realizacja następujących po sobie trzech przedsięwzięć budowlanych na nieruchomości o powierzchni 4,944 ha położonych przy ul. Traktorzystów w Warszawie, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka Komandytowa.

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha obecnie realizowana jest w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21 tys. PUM/PUU (Przedsięwzięcie 1).

Kolejne dwa przedsięwzięcia, z których każde dzieli się na dwa etapy, będą polegały na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni użytkowej ponad 40 tys. PUM/PUU (Przedsięwzięcie 2 i Przedsięwzięcie 3). (RB 55/2018)

W dniu 8 listopada 2018 r. Umowa weszła w życie. (RB 58/2018)

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

31) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. "Aamodthellinga" w Norwegii

W dniu 9 marca 2018r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Aamodthellinga” w Relingen w Norwegii.

Zamawiającym jest Aamodthellinga 2 AS z siedzibą w Skjetten w Norwegii. Wartość umowy wynosi ok. 29,6 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 13,0 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2018r., rozpoczęcie prac budowlanych w IVQ 2018 roku i zakończenie w IQ 2019 roku.

(RB 10/2018)

32) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. "Sjusjoen" w Norwegii

W dniu 12 czerwca 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Sjusjoen" w gminie Ringsaker w Norwegii.

Zamawiającym jest Sjusjoen Prima Utvikling AS z siedzibą w Oslo w Norwegii. Wartość Umowy wynosi ok. 124,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 55,7 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IIQ 2018r., rozpoczęcie prac budowlanych w IQ 2019 roku i zakończenie w IIIQ 2020 roku. (RB 32/2018)

33) Zawarcie umowy na realizację Akademików w Sopotcie w Polsce

W dniu 12 grudnia 2018r. Unihouse Oddział Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej Akademików w Sopotcie (budynku o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, w których znajdują się łącznie 84 pokoje mieszkalne.

Zamawiającym jest Eco Campus Sopot spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, ul. Przemysłowa 39. Wartość umowy wynosi ok. 8,2 mln zł netto.

Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IVQ 2018r., przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIQ 2019 roku i zakończenie w IIIQ 2019 roku. Warunkiem uruchomienia produkcji modułów jest uzyskanie przez Zamawiającego Pozwolenia na Budowę.

6.2 Transakcje z podmiotami powiązаными

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

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

1) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie

W dniu 28 maja 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Osiedle Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2018 r., zaś zakończenia na IIIQ 2019 roku. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 69,4 mln zł netto. (RB 27/2018)

2) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Serbskiej/Naramowickiej w Poznaniu

W dniu 21 czerwca 2018 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Serbskiej/Naramowickiej w Poznaniu.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Monday Kosmonautów MP Spółka z o.o. sp. k. z sie-

dzibą w Poznaniu. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji w ramach etapu I ustalony został na IIQ 2018 r., a zakończenia na IIQ 2020 r. zaś w ramach etapu II rozpoczęcie prac w IVQ 2018 r., a zakończenie w IIIQ 2020 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi łącznie ok. 82,9 mln zł netto, z czego kwota ok. 64,5 mln zł netto stanowi wynagrodzenie za wykonanie etapu I, a kwota ok. 18,4 mln zł netto etapu II. (RB 36/2018)

3) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Mickiewicza w Bielsku Podlaskim

W dniu 9 sierpnia 2018 r. UNIBEP SA Oddział Unihouse podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Mickiewicza w Bielsku Podlaskim.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka zależna od Unidevelopment S.A., tj. Mickiewicza Idea Sp. z o.o. s.k. z siedzibą w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIIQ 2018 r., zaś zakończenia na IIIQ 2019 roku. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 7,1 mln zł netto. Aneksiem do ww. umowy w dniu 12.12.2018 zmieniono termin zakończenia na IIQ 2019 roku.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązаными znajduje się dodatkowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocie 6.31.

6.3 Znaczące umowy finansowe

1) Zawarcie przez UNIBEP SA umowy o kredyt inwestycyjny

W dniu 5 stycznia 2018r. Unibep S.A. podpisał z bankiem ING Bank Śląski S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na rozbudowę fabryki produkcji domów w Bielsku Podlaskim na kwotę 15 mln zł. Spłata kredytu nastąpi do końca października 2022r.

2) Zawarcie umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w Warszawie

W dniu 26 lutego 2018 r. spółka Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce odnawialnego kredytu na finansowanie budownictwa w wysokości 25 mln zł. Celem kredytu jest finansowanie / refinansowanie nakładów inwestycyjnych brutto związanych z realizacją Przedsięwzięcia II „URSA PARK SMART CITY etap II” w War-

szawie dzielnica Ursus, polegającego na budowie budynku C o powierzchni 10 218,30 m.kw (nie licząc miejsc garażowych i komórek lokatorskich). Projekt realizowany na zasadach określonych w Prospekcie Informacyjnym, zwanego dalej „Przedsięwzięciem deweloperskim”.

3) Zawarcie przez UNIBEP SA umowy o pożyczkę korporacyjną

W dniu 5 lipca 2018r. UNIBEP S.A. zawarł z ING Bank Śląski S.A. umowę o pożyczkę korporacyjną w kwocie 10 mln zł. Pożyczka udzielona została na okres 66 miesięcy.

4) Zawarcie przez Monday Kosmonautów MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. umowy kredytowej

W dniu 31 lipca 2018 r. należąca do Grupy Kapitał-

wej UNIBEP spółka Monday Kosmonautów MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, w której jedynymi współnikami są Monday Development S.A. oraz MP Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Kosmonautów nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości ok. 49,8 mln zł oraz rewolwingowego kredytu VAT w wysokości 2,5 mln zł.

5) Zawarcie aneksu do umowy kredytowej przez Monday Kosmonautów MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 4 października 2018 r. spółka Monday Kosmonautów MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z Santander Bank Polska S.A. (poprzednio Bank Zachodni WBK S.A.) aneks do umowy. Przedmiotem Aneksu jest udzielenie Spółce Kosmonautów dodatkowego finansowania poprzez:

- a) udzielenie nieodnawialnego kredytu deweloperskiego do maksymalnej wysokości ok. 32,6 mln zł – na sfinansowanie Etapu II inwestycji deweloperskiej pn. „Nowych Kosmonautów etap II”;
- b) udzielenie pomostowego kredytu budowlanego w wysokości ok. 7,2 mln zł – z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów budowy hali garażowej Etapu II w/w inwestycji deweloperskiej, przy czym wartość uruchomionego kredytu pomostowego obniża dostępne saldo kredytu budowlanego Etapu II, o którym mowa w pkt a)
- c) zwiększenie wysokości kredytu rewolwingowego VAT z kwoty 2,5 mln zł do kwoty 3,5 mln zł.

6) Podpisanie aneksu do umowy o kredyt w rachunku bieżącym przez UNIBEP S.A.

W dniu 22 sierpnia 2018r. UNIBEP S.A. podpisał z BGK aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym zwiększając wielkość kredytu do 30 mln zł z terminem obowiązywania do dnia 17 listopada 2019r.

7) Zawarcie przez Osiedle Marywilska Sp. z o.o. umowy kredytowej

W dniu 20 września 2018 r. należąca do Grupy Kapitałowej UNIBEP spółka Osiedle Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której jedynym udziałowcem jest Unidevelopment S.A, zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową, na mocy której Bank udzielił Spółce Marywilska odnawialnego kredytu na finansowanie budownictwa w wysokości 45 mln zł.

W roku 2018 w Jednostce Dominującej oraz Grupie Kapitałowej nie wystąpiły umowy finansowe, które zostałyby rozwiązane na skutek wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron.

Pozostałe istotne umowy finansowe przedstawione zostały w punkcie 5.6. Informacje o kredytach i pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.

Oprocentowanie ww. kredytów składa się z wartości bazowej powiększonej o marżę stanowiącą wynagrodzenie kredytodawcy, która każdorazowo ustalana była na warunkach rynkowych.

6.4 Pozostałe istotne wydarzenia

1) Nowy Członek Zarządu w Unidevelopment SA

Uchwałą Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. z dnia 25.01.2018r. Pani Ewa Przeździecka została powołana w skład Zarządu Unidevelopment S.A. z dniem 01.02.2018r.

2) Zakończenie sporu z norweskim inwestorem Jessheim Bolig

W nawiązaniu do raportów bieżących dotyczących wyroku sądu w sporze z kontrahentem norweskim oraz UNIBEP SA, w dniu 7 lutego 2018r., w rezultacie uzgodnień pomiędzy spółką a norweskim inwestorem Jessheim Vest Bolig og Naering AS (Jessheim Bolig), spółka wycofała środek odwoławczy, będący odpowiedziem skargi kasacyjnej, wniesiony w dniu 3 stycznia 2018r. do Norweskiego Sądu Najwyższego.

Skutkiem powyższego wyrok norweskiego Sądu II instancji, o którym spółka informowała w raporcie bieżącym nr 60/2017, stał się prawomocny, a UNIBEP SA stał się zobowiązany do jego zrealizowania z tym zastrzeżeniem, że ostateczna kwota zapłaty na rzecz

Jessheim Bolig zostanie pomniejszona o kwotę uzgodnionego z inwestorem zwolnienia z zapłaty i ostatecznie wyniesie łącznie 32 mln NOK, tj. ok. 13,8 mln zł. Jednocześnie UNIBEP SA ustalił z Jessheim Bolig, że płatność ww. kwoty nastąpi w ten sposób, że kwota ok. 8,6 mln zł uregulowana została w dniu 7 lutego 2018r., natomiast pozostała kwota tj. ok. 5,2 mln zł została uregulowana dnia 27 lipca 2018r. (RB 5/2018)

3) Zmiany w Zarządzie Unibep SA

16 marca 2018r. Zarząd Unibep SA poinformował, że Pan Marcin Piotr Drobek złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie oraz z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki Unibep S.A. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2018r. Zgodnie z oświadczeniem Pana Marcina Piotra Drobka przyczyną złożenia rezygnacji są powody osobiste. (RB 12/2018)

4 kwietnia 2018r. Zarząd Unibep SA poinformował, że rada nadzorcza spółki podjęła uchwałę o powołaniu Pana Krzysztofa Mikołajczyka na stanowisko członka Zarządu Spółki na obecną V kadencję Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 maja 2018r. Pan Krzysztof

Mikołajczyk pełni funkcję dyrektora budownictwa. (RB 16/2018). Z dniem 1 listopada 2018 r. pan Krzysztof Mikołajczyk - uchwałą Rady Nadzorczej Unibep SA - awansował z Członka Zarządu Dyrektora Budownictwa na Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa Unibep SA.

4) Odstąpienie od umowy na realizację inwestycji drogowej

23 marca 2018 r. konsorcjum firm (Konsorcjum) UNIBEP S.A. (Lider Konsorcjum) oraz Most Sp. z o.o. (Członek Konsorcjum) odstąpiło od umowy podpisanej z Podlaskim Zarządkiem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku umowy na wykonanie inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 673 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka wraz z obejściami miejscowości”. UNIBEP SA poinformował, że Konsorcjum odstąpiło od ww. umowy w części dotąd niewykonanej.

Przyczyną odstąpienia jest nieprzekazanie przez Zamawiającego we wskazanym terminie pełnej i wolnej od wad dokumentacji projektowej, m.in. uwzględniającej uwarunkowania gruntowo-wodne Inwestycji, a przez to umożliwiającej należyte wykonanie robót objętych umową. (RB 14/2018)

5) Odstąpienie przez PZDW od umowy na realizację inwestycji drogowej na odcinku Dąbrowa Białostocka - Sokółka

W dniu 19 kwietnia 2018r. Spółka otrzymała od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od Umowy na realizację inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 673 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka wraz z obejściami miejscowości” w części dotąd niewykonanej z winy Konsorcjum wraz z notą obciążeniową na kwotę ok. 8,3 mln zł wystawioną tytułem kary umownej za odstąpienie od Umowy (RB 20/2018).

6) Decyzja o rozpoczęciu procesu analiz perspektyw działalności segmentów Grupy Kapitałowej Unibep

W dniu 4 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. wydała Zarządowi Spółki kierunkową rekomendację w sprawie rozpoczęcia procesu analizy perspektyw działalności dla poszczególnych segmentów Grupy Kapitałowej Unibep. Zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej Zarząd Spółki zobowiązany został do określenia oraz wskazania strategicznych kierunków rozwoju w przyszłości, poszczególnych obszarów działalności Grupy Kapitałowej Unibep z uwzględnieniem wyników finansowych, trendów rynkowych oraz makroekonomicznych, otoczenia regulacyjnego i rynkowego oraz indywidualnych perspektyw dla poszczególnych segmentów.

7) Pierwszy w województwie podlaskim testowy budynek zeroenergetyczny

W dniu 20 lipca 2018 r. na terenie Fabryki Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim stanął pierwszy w województwie podlaskim testowy budynek zeroenergetyczny. Jest to obiekt wykonany w technologii modułowej. Budynek składa się z 12 modułów i ma 4 kondygnacje – na każdym piętrze są po trzy moduły. To konsekwencja umowy podpisanej 10 sierpnia 2017 r. pomiędzy Unibep SA oraz Zarządkiem Województwa Podlaskiego na realizację tego projektu badawczo-rozwojowego. Całkowita wartość projektu to prawie 4,5 mln zł. Dofinansowanie z RPOWP wynosi 2,4 mln zł. Jego realizacja ma się zakończyć w listopadzie 2019 r.

8) Powołanie Pełnomocnika Zarządu ds. partnerstwa publiczno-prywatnego

1 września 2018 r. w Unibep SA rozpoczął pracę Adam Poliński. Został Pełnomocnikiem Zarządu Unibep SA ds. partnerstwa publiczno-prywatnego. Adam Poliński przez 11 lat był wiceprezydentem Białegostoku, odpowiedzialnym m.in. za inwestycje.

9) Adam Poliński dyrektorem Oddziału Infrastruktury Unibep SA

Z dniem 1 lutego 2019 r. Adam Poliński objął stanowisko Dyrektora Oddziału Infrastruktury Unibep SA i będzie odpowiadał za rozwój tego segmentu w strukturach Grupy Unibep.

10) Nowy odcinek S8 otwarty

17 września 2018 r. miało miejsce oficjalne otwarcie drogi ekspresowej S8 na odcinku od węzła Poręba (bez węzła) do obwodnicy Ostrowi Mazowieckiej. Generalnym wykonawcą był Unibep SA, w konsorcjum z PORR SA. To pierwsza inwestycja infrastrukturalna Oddziału Infrastruktury Unibep SA w standardzie drogi ekspresowej.

11) Debiut na polskim rynku

Podczas targów Building Industry Solutions 2018 w Nadarzynie k. Warszawy (26-28 września 2018 r.) Unihouse Unibep SA zaprezentował moduły mieszkalne i hotelowe, czym oficjalnie zadebiutował ze swoimi produktami na rynku polskim. Do tej pory głównymi rynkami Unihouse była Skandynawia (przede wszystkim Norwegia). Unihouse opracował moduły mieszkalne w tzw. wersji ekonomicznej, koszt wybudowania budynku wielorodzinnego w tej technologii jest porównywalny do koszt wybudowania takiego samego budynku w technologii tradycyjnej.

Unihouse zorganizował także seminarium i panel dyskusyjny pt. „Ekologiczne budownictwo prefabrykowane Unihouse: jakość, innowacje, korzyści”, w którym wzięło udział kilkadziesiąt osób: inwestorzy, deweloperzy, architekci, inżynierowie.

12) Pierwsza taka inwestycja w Polsce

25 października 2018 r. w Bielsku Podlaskim miało miejsce zawieszenie wiechy na pierwszym z dwóch bu-

dynków w ramach projektu Mieszkania Mickiewicza. Inwestor – Unidevelopment SA – zaplanował wybudowanie dwóch budynków, gdzie znajduje się 48 mieszkań. Generalnym wykonawcą jest Unihouse Oddział Unibep SA. Ekologiczne budynki powstają w technologii drewnianej. To pierwsza tego typu inwestycja mieszkaniowa realizowana przez Unihouse Oddział Unibep SA na rynku polskim.

13) Informacja na temat zakończenia procesu analiz perspektyw działalności segmentów Grupy Kapitałowej Unibep

W dniu 12 grudnia 2018 roku Zarząd Unibep S.A. zakończył proces analiz perspektyw działalności segmentów Grupy Kapitałowej Unibep w oparciu o który określone

zostały strategiczne kierunki rozwoju poszczególnych obszarów działalności Grupy Kapitałowej Unibep. Jednocześnie w związku z przedstawieniem w tym samym dniu wniosków z zakończonego procesu analiz Radzie Nadzorczej Spółki organ ten zaaprobował przedstawione kierunki rozwoju. (RB 61/2018)

Szersza informacja o kierunkach rozwoju w ramach punktu 4.2. Perspektywy rozwoju Grupy .

Poza umowami opisanymi w niniejszym Sprawozdaniu spółki z Grupy UNIBEP nie zawierały znaczących umów współpracy, kooperacji oraz ubezpieczenia.

6.5 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu bilansowym

1) Rezygnacja Członka Zarządu Unibep SA

W dniu 7 stycznia 2019 r. Pan Jan Piotrowski złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie spółki Unibep S.A. z tym samym dniem. Zgodnie z oświadczeniem Pana Jana Piotrowskiego przyczyną złożenia rezygnacji są powody zdrowotne. (RB 1/2019)

2) Ustanowienie Programu Emisji Obligacji

W dniu 17 stycznia 2019r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę w sprawie uchwalenia Programu Emisji Obligacji realizowanych przez Spółkę. Zgodę na przeprowadzenie Programu wyraziła także Rada Nadzorcza Spółki. (RB 3/2019)

3) Zawarcie umowy na budowę kolejnego etapu osiedla mieszkaniowego w Warszawie

W dniu 28 stycznia 2019 r. UNIBEP S.A. zawarł z YIT Development sp. z o.o. umowę dotyczącą realizacji III etapu inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Sikorskiego/Pory.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 34,6 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IIQ 2020 r. (RB 5/2019)

Jest to kontynuacja współpracy z tym deweloperem (RB 2/2018).

4) Adam Poliński dyrektorem Oddziału Infrastruktury Unibep SA

Z dniem 1 lutego 2019 r. Adam Poliński objął stanowisku Dyrektora Oddziału Infrastruktury Unibep SA i będzie odpowiadał za rozwój tego segmentu w strukturach Grupy Unibep.

5) Zawarcie umowy na wyprodukowanie w technologii modułowej projektu pn. "Saffransgatan" w Szwecji

W dniu 5 lutego 2019 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Saffransgatan” w Göteborgu w Szwecji.

Zamawiającym jest Göteborgs Egnahems AB. z siedzibą w Göteborgu. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 41,8 mln SEK netto, co stanowi ok. 17,2 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2019r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIIQ 2019 roku i zakończenie w IQ 2020 roku. (RB 7/2019)

6) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w dzielnicy Targówek w Warszawie

W dniu 7 lutego UNIBEP SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w dzielnicy Targówek w Warszawie.

Zamawiającym jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IQ 2019 r., a zakończenie w IVQ 2020 r, zaś wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 62,0 mln zł netto. (RB 8/2019)

7) Zawarcie umowy na budowę noclegowni w Katowicach

W dniu 7 lutego UNIBEP SA zawarł umowę o wykonanie usług projektowych oraz robót budowlanych związanych z wykonaniem zadania pn. „Budowa noclegowni dla bezdomnych mężczyzn na terenie miasta Katowice”.

Zamawiającym jest Miasto Katowice. Termin realizacji ustalony został na 9 miesięcy od daty zawarcia umowy. Wynagrodzenie netto z tytułu wykonania umowy wynosi ok. 3.450 tys. zł.

8) Zawarcie warunkowej umowy na wyprodukowanie w technologii modułowej projektu pn. "HeimdalsPorten" w Norwegii

W dniu 12 lutego 2019 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „HeimdalsPorten” w gminie Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Rostendal AS z siedzibą w Ranheim. Wartość Umowy wynosi ok. 193 mln NOK netto, co stanowi równoważność ok. 85 mln zł netto. (RB 9/2019)

9) Informacja nt. emisji przez Unibep S.A. obligacji serii F oraz umorzenia części wyemitowanych przez Unibep S.A. obligacji serii D

W dniu 15 lutego 2019r. UNIBEP S.A. wyemitował 340.000 sztuk zerokuponowych obligacji o jednostkowej cenie emisyjnej 100 zł. Tym samym wartość nominalna emisji osiągnęła wartość 34.000.000 zł. W pierwszej kolejności wpływy z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na refinansowanie zadłużenia finansowego Emitenta wynikającego z emisji obligacji serii D wyemitowanych przez Emitenta w dniu 8 lipca 2016r. i zapadających w dniu 8 lipca 2019 r. Pozostałe środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonej przez Grupę działalności deweloperskiej. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 15 lutego 2022.

W dniu 15 lutego 2019 r. nabył 15.000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 1,5 mln zł w celu umorzenia na podstawie uchwały Zarządu podjętej dnia 15 lutego 2019 r. Tym samym wartość obligacji serii D pozostała do wykupu to kwota 28.500.000 zł. (RB 11/2019)

10) Zawarcie umowy na wyprodukowanie w technologii modułowej domków wypoczynkowych dla parku wodnego w gminie Mszczonów

W dniu 7 marca 2019r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej domków wypoczynkowych w ramach projektu parku wodnego "Suntago" (I etap Inwestycji pn. „Park of Poland”) w gminie Mszczonów w województwie mazowieckim.

Zamawiającym jest Moyome Sp. z o.o., spółka należąca do Grupy Kapitałowej Global City Holdings B.V. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 14,6 mln zł netto. Rozpoczęcie produkcji modułowych domków wypoczynkowych ustalono w IQ 2019 r., a zakończenie realizacji Umowy w IIIQ 2019 r. (RB 14/2019)

11) Zawarcie kolejnej umowy na rynku norweskim

W dniu 13 marca 2019r. UNIBEP S.A. otrzymał informację o podpisaniu przez drugą stronę umowy na zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 3 kondygnacyjnego budynku mieszkalnego w technologii modułowej, w którym znajdują się 24 mieszkania.

Zamawiającym jest BOLIGUTVIKLING SØR AS z siedzibą Storgata 31, 9300 FINNSNES, Norwegia. Wartość Umowy wynosi ok. 2,3 mln euro netto co stanowi ok. 9,7 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2019r., przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIIQ 2019 roku a zakończenie w IVQ 2019. roku.

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2018 R.

7.1 Określenie stosowanego zbioru zasad ładu korporacyjnego

W 2018r. Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” przyjęte przez Radę Giełdy uchwałą z dnia 13 października 2015 r. i obowiązujące od 1 stycznia 2016 r. 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/lad_korporacyjny_na_gpw.

Spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom równy dostęp do informacji o Spółce w szczególności poprzez przekazywanie do publicznej wiadomości raportów bieżących i okresowych, które następnie publikowane są na stronie korporacyjnej. Zarząd Spółki stale podejmuje działania mające na celu równy i pełen dostęp wszystkich inwestorów do informacji o sytuacji oraz zdarzeniach zachodzących w Spółce.



Nordic Mokotów, Warszawa

7.2 Zasady od stosowania których emitent odstąpił

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 1 rekomendacji: IV.R.2 oraz 3 zasad szczegółowych: I.Z.1.20., I.Z.2., IV.Z.2.

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacje

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

1. transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
2. dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
3. wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Spółka nie stosuje 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 zasady w przyszłości.

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

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.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40. Za stosowaniem zasady nie przemawia również struktura akcjonariatu Spółki. Spółka prowadzi działalność na rynkach zagranicznych, jednakże na chwilę obecną jej główny obszar działalności koncentruje się na rynku krajowym. Z myślą o kontrahentach zagranicznych Spółka zapewnia wersję strony korporacyjnej w języku angielskim, która stanowi odwzorowanie wersji polskojęzycznej, jednakże w niepełnym wymaganym zgodnie z zasadą I.Z.1. zakresie. W ocenie Spółki zakres tłumaczonych przez Spółkę informacji jest wystarczający.

IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje 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 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 Dynamics AX 2012. 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 i Komitetu Audytu przy Radzie Nadzorczej, po wcześniejszym zebraniu ofert z firm audytorskich gwarantujących wysokie standardy usług i wymaganą 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

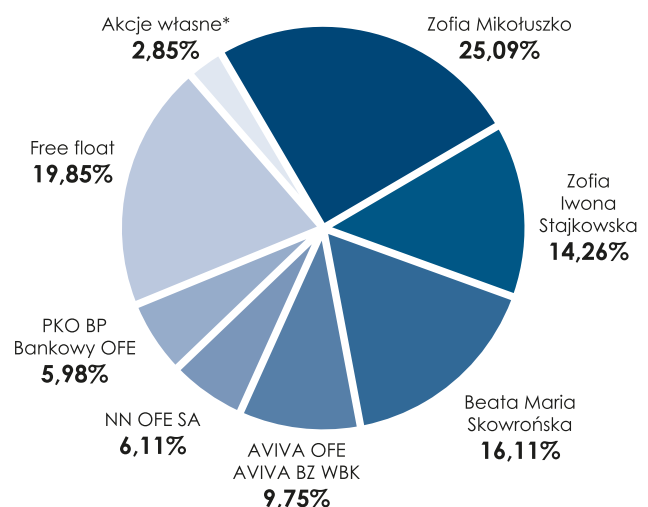
Na dzień 31 grudnia 2017r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda w tym:

- 27.227.184 akcje na okaziciela serii A,
- 6.700.000 akcje na okaziciela serii B,
- 1.048.950 akcje na okaziciela serii C,
- 94.500 akcje na okaziciela serii D.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły inne niż wskazane poniżej zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

* Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały



WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. STAN NA 31 GRUDNIA 2018 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko	8 800 000	880 000,00	25,09%
Zofia Iwona Stajkowska	5 000 000	500 000,00	14,26%
Beata Maria Skowrońska	5 650 000	565 000,00	16,11%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 418 920	341 892,00	9,75%
NN OFE SA	2 142 359	214 235,90	6,11%
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98%
Free Float	6 960 599	696 059,90	19,85%
Akcje własne*	1 000 000	100 000,00	2,85%
RAZEM	35 070 634	3 507 063,40	100%

nr 1 Zarządu Spółki z dn. 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

Wartość nominalna nabytych akcji własnych – 0,10 zł za jedną akcję, co daje łącznie 100.000 zł. Cel: akcje własne zostały nabyte w celu ich umorzenia, stosownie do art. 362 § 1 pkt 5 Kodeks Spółek Handlowych. Procentowy udział w kapitale zakładowym wynosi 2,85 %. Akcje własne nabyte po jednolitej cenie 10,72

zł za akcję, tj. za łączną kwotę 10.720.000 zł

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 oraz obligatariuszy.

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH. STAN NA 31 GRUDNIA 2018 R.

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD				
Leszek Marek Gotąbiewski	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu (od 1.11.2018r.)	0	0	---
Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment SA	217	21,70	---
Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	513,00	---

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH. STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD				
Leszek Marek Gotąbiewski	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu (od 1.11.2018r.)	0	0	---
Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment SA	217	21,70	---
Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej Strojimp Sp. z o.o.	5 130	513,00	---

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH. STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 R. I DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
RADA NADZORCZA				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 650 000	565 000,00	16,11 %
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kotosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	---

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.

W 2018 r. w składzie Zarządu Spółki miały miejsce następujące zmiany:

- w dniu 16.03.2018 r. Pan Marcin Drobek, pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora budownictwa, złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 30.04.2018 r.;
- w dniu 04.04.2018 r. do Zarządu Spółki, jako Członek Zarządu, powołany został Krzysztof Mikołajczyk ze skutkiem od dnia 01.05.2018 r.
- od dnia 01.11.2018 r. Pan Krzysztof Mikołajczyk pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Budownictwa Kubaturowego.

Na dzień 31.12.2018 r. skład Zarządu Spółki prezentował się następująco:

- Leszek Marek Gołąbicki – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora zarządzającego Spółką,

- Stawomir Kiszycki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora finansowego,
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora budownictwa Kubaturowego,
- Jan Piotrowski – Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- Leszek Marek Gołąbicki – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora zarządzającego Spółką,
- Stawomir Kiszycki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora finansowego,
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora budownictwa Kubaturowego

Pan Jan Piotrowski w dniu 07.01.2019 r. złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki z tym samym dniem z przyczyn zdrowotnych.

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

Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględnie większością głosów.

szością 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 S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Aktualnie Leszka Marka Gołąbiewskiego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółki i Sławomira Kiszyckiego Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego obowiązują umowy o pracę zawarte w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu.

Jana Piotrowskiego Członka Zarządu, Dyrektora Handlowego obowiązowała umowa o pracę zawarta w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Z dniem 07.01.2019 r. Jan Piotrowski Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Spółki.

Krzysztofa Mikołajczyka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa Kubaturowego obowiązują umo-

wa o pracę zawarta w dniu 27.04.2018 r. Pan Krzysztof Mikołajczyk został powołany od dnia 01.05.2018 r. na członka Zarządu Spółki piątej kadencji. Od dnia 01.11.2018 r. zmianie uległa funkcja Krzysztofa Mikołajczyka z Członka Zarządu na Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Marcina Piotra Drobka Wiceprezesa Zarządu Dyrektora Budownictwa obowiązowała umowa o pracę zawarta w dniu 12.06.2017 r. na okres trzyletniej piątej kadencji Zarządu. Z dniem 30.04.2018 r. umowa o pracę uległa rozwiązaniu na mocy porozumienia stron.

Zgodnie z postanowieniami w/w umów Prezesowi Zarządu i Członkom Zarządu UNIBEP S.A. za 2018 rok przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP, po spełnieniu warunków dodatkowych, za każdy rok obrotowy w wysokości:

- Prezes Zarządu, Dyrektor Spółki – 2 %
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy – 2 %
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa Kubaturowego – 1,5 %
- Członek Zarządu, Dyrektor Handlowy – 1,5 %
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Budownictwa – 2 %

Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu oraz Członkowi Zarządu oprócz wynagrodzenia, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Prezesa, Wiceprezesa lub Członka Zarządu, pracodawca gwarantuje wypłacenie rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkowi Zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu i Członek Zarządu UNIBEP S.A. 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, Wiceprezesom Zarządu i Członkowi Zarządu przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji (przez okres 6 miesięcy) odszkodowanie w wysokości 25% wynagrodzenia otrzymanego przez te osoby przed ustaniem stosunku pracy, które zostanie wypłacone w sześciu równych ratach.

ZARZĄD	Wynagrodzenia	Zasilek chorobowy	Pakiety medyczne	ZFŚS	Razem
Gołbiewski Leszek	516 000,00		926,88	400,00	517 326,88
Kiszycycki Sławomir	444 000,00		0	749,20	444 749,20
Drobek Marcin	180 813,66		308,96	200,00	181 322,62
Piotrowski Jan	290 504,27	67 099,77	926,88	400,00	358 930,92
Mikołajczyk Krzysztof	304 491,16		695,16	200,00	305 386,32
RAZEM	1 735 809,09	67 099,77	2 857,88	1 949,20	1 807 715,94

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

RAMA 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 powinno być powołanych przynajmniej 2 członków niezależnych. Członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są osoby spełniające łącznie:

- kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym, oraz
- kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu.

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.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

- Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Wojciech Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jarosław Mariusz Bełdowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
- Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
- Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
- Dariusz Marian Kacprzyk – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny).

Aktualni członkowie Rady Nadzorczej V kadencji zostali powołani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 13 czerwca 2017 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 bezwzględnie 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.

RADA NADZORCZA	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Pakiety medyczne	Razem
Mikołuszko Jan	456 000,00		975,60	456 975,60
Skowrońska Beata	144 000,00		0,00	144 000,00
Stajkowski Wojciech	60 000,00	70 301,36	0,00	130 301,36
Bełdowski Jarosław	60 888,48		0,00	60 888,48
Kołosowski Michał	85 169,78		0,00	85 169,78
Markowski Paweł	60 000,00		0,00	60 000,00
Kacprzyk Dariusz	60 606,33		0,00	60 606,33
Razem:	926 664,59	70 301,36	975,60	997 941,55

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. Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący Komitetu Audytu, spełnia kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu. Poszczególni Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, a także w zakresie rachunkowości, badania sprawozdań finansowych.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Skład Komitetu Audytu na dzień sporządzenia niniejszego raportu:

1. Michał Kołosowski – Przewodniczący Komitetu, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach;
2. Wojciech Jacek Stajkowski,
3. Dariusz Marian Kacprzyk, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach.

W ramach Komitetu Audytu V kadencji działającego od dnia 20 czerwca 2017 r. Pan Wojciech Jacek Stajkowski raz Pan Michał Kołosowski posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka. Pan Michał Kołosowski posiada dodatkowo wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Pan Wojciech Jacek Stajkowski jest absolwentem wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Pla-

nowania i Statystyki. Od początku kariery zawodowej był związany z handlem zagranicznym. Przez wiele lat pełnił funkcje kierownicze w przedstawicielstwach i spółkach zależnych Polimex Cekop na rynkach Bliższego Wschodu i w Niemczech. Od roku 1996 do 2008 był związany ze spółką Grundig Polska, w której pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego i członka Zarządu, będąc jednocześnie dyrektorem dystrybucji grupy Grundig na obszarze Europy Środkowej i Wschodniej oraz członkiem Rady Nadzorczej spółki Grundig Magyarország. W następnych latach prowadził własną działalność gospodarczą oraz współpracował z Unibep S.A. jako pełnomocnik Zarządu ds. nowych rynków. Pełnił również funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Unibep S.A. IV kadencji, zaś w Radzie Nadzorczej Unibep S.A. zasiada od dn. 22 maja 2012 r.

Pan Michał Kołosowski zdobył dyplom magistra ekonomii – specjalność Finanse i Rachunkowość, posiada również certyfikat Diploma in International Financial Reporting wydawanego przez Association of Chartered Certified Accountants (międzynarodowa organizacja zrzeszająca specjalistów z zakresu finansów, rachunkowości i zarządzania). W latach 2000-2004 pracował jako asystent biegłego rewidenta w firmie Roedl&Partner a następnie w latach 2004-2007 zdobywał doświadczenie jako Senior Associate w PricewaterhouseCoopers. Pan Michał Kołosowski od roku 2007 jest partnerem w dziale audytu Grupy UHY ECA. Dysponuje bogatym doświadczeniem w badaniu sprawozdań finansowych, sporządzaniu pakietów konsolidacyjnych, sporządzaniu analiz finansowych typu due diligence, przekształcaniu sprawozdań finansowych na zgodne z MSR/MSSF oraz US GAAP. Specjalista w zakresie obsługi spółek z branży nieruchomości i real estate oraz funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Autor licznych artykułów oraz wykładowca zagadnień z zakresu rachunkowości. Pan Kołosowski zasiada w Radzie Nadzorczej Unibep S.A. od dn. 12 czerwca 2014 r.

Komitet Audytu doradza Radzie Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spół-

ki i jej Grupy Kapitałowej oraz w sprawach związanych ze współpracą z biegłymi rewidentami Spółki.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia Nr 537/2014,
- omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu badania,
- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
- 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 powiązаныmi,
- 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,
- 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 organizacyjnego funkcji audytu wewnętrznego – w przypadku, gdy w Spółce tej funkcji nie wyodrębniono,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzenia przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
- kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
- dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce,
- opracowywanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania,
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce,
- dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwe-

stiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W 2018 roku Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia w dniach: 21.03.2018 r., 10.07.2018 r., 24.08.2018 r., 03.12.2018 r., które miały na celu realizację powierzonych mu zadań, takich jak m.in. dokonywanie analiz sprawozdań finansowych Spółki, a także oceny systemu zarządzania ryzykiem oraz oceny skuteczności systemu kontroli wewnętrznej.

Skład Komitetu Strategii na dzień sporządzenia niniejszego raportu:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Komitetu
2. Beata Maria Skowrońska
3. Jarosław Mariusz Bełdowski
4. 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 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grup 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 2018 roku Komitet Strategii odbył 2 posiedzenia w dniach: 27.06.2018 r. oraz 19.07.2018 r., w trakcie których podejmowane były działania związane z realizacją zadań powierzonych Komitetowi, w szczególności dotyczące oceny prac przeglądu opcji strategicznych Grupy Unibep oraz kierunków rozwoju poszczególnych biznesów Grupy Kapitałowej w latach przyszłych.

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 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 użytkownictwa wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Akcionariusz 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 co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcionariusz 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 powzięcie 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 2018r. 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 powierzonych 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 SA za każdy rok obrotowy, ustalonego na podstawie zatwierdzonego przez uprawniony organ skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP SA. 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.

W Spółce nie zostały wyodrębnione świadczenia emerytalne, jak również świadczenia o podobnym charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających oraz nadzorujących. Ponadto spółka nie posiada organów administrujących, o których mowa w § 70 ust. 7 pkt 18 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

7.6 Polityka różnorodności względem organu zarządzającego i nadzorującego

Spółka nie opracowała sformalizowanego dokumentu polityki różnorodności w postaci jednolitego dokumentu, niemniej jednak na przestrzeni lat wypracowane zostały pewne reguły postępowania w tym zakresie, w tym opisane zasady postępowania pt. „Wspólnota zasad i celów”, z którym zapoznawany jest każdy nowo zatrudniony pracownik firmy.

Ze względu na umiejscowienie siedziby firmy na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. W gronie pracowników i organów Spółki istnieje zróżnicowanie wiekowe. Oprócz pracowników będących pomiędzy trzydziestym, a pięćdziesiątym rokiem życia, którzy stanowią najliczniejszą grupę wiekową, Spółka zatrudnia sporo osób będących powyżej pięćdziesiątego i poniżej trzydziestego roku życia. Spółka zatrudnia na różnych stanowiskach zarówno kobiety, jak i mężczyzn.

Zróżnicowanie na rynku pracy, Spółka stara się umiejętnie wykorzystać, wierząc, że działania promujące różnorodność pomagają tworzyć współpracujący i uzupełniający się zespół.

Zgodnie z przyjętymi zasadami w Unibep jakakolwiek

dyskryminacja w zatrudnieniu, bezpośrednia lub pośrednia, w szczególności ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, ze względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony, ze względu na zatrudnienie w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu jest niedopuszczalna.

Spółka kładzie duży nacisk na politykę równego traktowania i zarządzania różnorodnością, szczególnie w obszarze rekrutacji, oceny wyników pracy, szkoleń, awansów i wynagrodzeń. Realizowane działania w obszarze różnorodności obejmują m.in. uwzględnienie jej zasad w dokumentach wewnętrznych takich jak kultura organizacyjna czy zakładowy układ zbiorowy pracy. Istotną częścią realizacji zasad w obszarze różnorodności jest tworzenie właściwej atmosfery w pracy, sprawiającej, że pracownicy czują się doceniani, szanowani oraz mają poczucie, że mogą się rozwijać i w pełni realizować swój potencjał zawodowy.

W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących Spółka wyjaśnia, iż skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Jednocześnie w Zarządzie Spółki brak jest zróżnicowania pod względem płci.

7.7 Informacje nt. firmy audytorskiej

Podmiotem badającym sprawozdania finansowe UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP za lata 2017 – 2018 jest Deloitte Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.) z sie-

dzibą w Warszawie. Współpraca w tym zakresie odbywa się na podstawie umowy o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych z dnia 29.05.2017 r. zmodyfikowanej następnie aneksem z dnia 15.11.2017 r., mocą którego rozszerzono za-

kres umowy o przegląd i badanie sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. oraz Grupy UNIBEP w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

Wyboru spółki Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (obecnie Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k) z siedzibą w Warszawie jako podmiotu do badania sprawozdań finansowych dokonała w dniu 16.05.2017 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. na podstawie rekomendacji udzielonej przez Komitet Audytu. Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała wszystkie warunki obowiązujące w dacie podjęcia uchwały w tym przedmiocie, a w szczególności była zgodna z obowiązującą w Spółce „Procedurą wyboru biegłego rewidenta dla sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki UNIBEP S.A. i skonsolidowanego Grupy UNIBEP” przyjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 31.03.2016 r., a następnie zaktualizowaną i dostosowaną do treści ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach (...) w dniu 06.02.2018 r.

Przedmiotem umowy pierwotnie zakładał:

- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Unibep S.A. i skonsolidowanego Grupy Unibep za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku,
- badanie sprawozdania finansowego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017 roku,
- badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Aneks do umowy zakładał przeprowadzenie powyższych czynności również dla sprawozdań finansowych rocznych oraz sprawozdań finansowych półrocznych dotyczących 2018 roku.

Łączna kwota wynagrodzenia wynikająca z tej umowy to 175.000 zł netto (w tym 95.000 zł z tytułu przeprowadzenia badań oraz 80.000 zł z tytułu przeprowadzenia przeglądów).

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych przeprowadzał także badania sprawozdań finansowych ze spółkami zależnymi - na bazie odrębnych umów zawartych w roku 2017. Łączne koszty badań wyniosły 115.300 zł neto.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nie świadczył innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

W Spółce funkcjonuje „Polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. o raz Grupy Kapitałowej UNIBEP”, która została opracowana przez Komitet Audytu oraz przyjęta przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały w dniu 06.02.2018 r. W/w polityka określa, że wyboru firmy Audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, który (poza przypadkiem odnowienia zlecenia badania) przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej dwie propozycje firm audytorskich wraz ze wskazaniem jednej z nich i uzasadnieniem swojego wyboru. Rekomendacja Komitetu Audytu musi być wolna od wpływów strony trzeciej. Do pozostałych założeń polityki należy określenie: kryteriów weryfikacji firm audytorskich, a także czasu trwania współpracy z wybraną firmą audytorską.

Ponadto w dniu 06.02.2018 r. Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem świadczonych na rzecz UNIBEP S.A.” Głównym celem tej polityki jest wyeliminowanie zagrożenia braku niezależności w przypadku świadczenia przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego. W/w polityka przewiduje wskazanie usług zabronionych niebędących czynnościami rewizji finansowej, jak też usług dozwolonych niebędących czynnościami rewizji finansowej, a także określa, że świadczenie dozwolonych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej jest możliwe wyłącznie po uprzednim zażyciu zgody przez Komitet Audytu. Polityka obowiązuje w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej 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 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 jest zależna m.in. 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 Grupy. 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 Grupa.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KURSAMI WALUTOWYMI

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają 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 na Białorusi i na Ukrainie. 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 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 w 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 Grupę zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie oraz może to determinować postawienie innych zobowiązań Emitenta w stan wymagalności. Grupa 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 kredyty wielocelowe oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe. Grupa 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, renegocjować 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 wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe kontrahentów Grupy.

RYZYKO UTRATY PŁYNNOŚCI

Istnieje ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleciodawca Grupy nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, 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 Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 60 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 przez spółki zależne (większościowe udziały w spółkach należących do UNIEBP S.A. lub do spółki córki: UNI-DEVELOPMENT S.A.), Grupa udziela na jego realizację wewnętrznych 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,

z kredytów bankowych lub emisji obligacji. 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.

RYZYKO POLITYCZNE RYNKÓW WSCHODNICH

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Grupa w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne rynków wschodnich. Dotychczasowa sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją stwarza realne ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów na rynku rosyjskim, przynajmniej w perspektywie kilku najbliższych lat.

Spółka zakłada jednak normalizację sytuacji na Ukrainie i rynek ten jest w obszarze jej zainteresowań. W roku 2018 Grupa realizowała trzy kontrakty na Białorusi. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZPOCZĘCIEM DZIAŁALNOŚCI NA NOWYCH RYNKACH

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

RYZYKO 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) oraz prace nad nowymi produktami z fabryki domów modułowych (np. domy opieki społecznej, żłobki, przedszkola). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek. Grupa stara się minima-

lizować 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 osiągać będzie w tej dziedzinie wymierne korzyści ekonomiczne. Nie można jednak wykluczyć, że scenariusz działań będzie na tyle niekorzystny, że poniesione zostaną nakłady, a Grupa nie będzie prowadzić starań, aby być aktywnym uczestnikiem tego procesu. Z drugiej strony działania związane z rozwojem działalności w ramach PPP niosą zagrożenia podobnie jak przy rozwoju nowego rynku lub przy wprowadzaniu nowego produktu na rynek. Bariery wejścia, poznanie zasad funkcjonowania rynku, koszty działalności – te i inne aspekty mogą rodzić ryzyko niższej niż oczekiwana zyskowności nowej działalności. Podejmowanie działań w ramach PPP wpisuje się jednak zasadniczo w strategię dywersyfikacji działalności i ostatecznie ograniczanie ryzyka. Działalność Grupy 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 DEWELOPERSKI ORAZ ZAOSTRZONYMI WYMOGAMI ODNOŚNIE FINANSOWANIA PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednołite 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 Grupy. 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 Grupy.

Grupa 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 Grupy, jednakże nie można wykluczyć tego rodzaju zdarzeń. Celem zminimalizowania wskazanego powyżej ryzyka Grupa podejmuje stałą współpracę z lokalnymi doradcami z zakresu księgowości, podatków i kadr oraz z renomowanymi kancelariami prawnymi.

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

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Grupy, 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 Grupy 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 Grupy 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 spółki Grupy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Grupy.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Grupa posiada i będzie posiadać zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Grupa narażona 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. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Grupy.

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 zależeć będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa posiadała zawartą jedną transakcję typu IRS zabezpieczającą spłatę odsetek od trzyletnich obligacji, których termin zapadalności przypada na lipiec 2019 r.

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.

RYZYKO KONKURENCJI

Działalność Grupy UNIBEP narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy może mieć istotny wpływ polityka cenowa konkurencji, polegająca na oferowaniu generalnego wy-konawstwa kontraktów po niższych marżach. Może to spowodować konieczność obniżenia cen oferowanych produktów i usług, realizację niższej marży, a w konsekwencji obniżenie wyniku finansowego Grupy. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym ponad 50% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

RYZYKO 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. Grupa nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy nie zostaną one zobowiązane do za-

płaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZYKO 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 zarządem 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 deweloperzy 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 Grupy.

RYZYKO NEGATYWNEGO WPLYWU WARUNKÓW POGODOWYCH NA HARMONOGRAM INWESTYCJI DEWELPERSKICH

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, Grupa 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, osiągnięte wyniki i sytuację finansową firm budowlanych, w tym spółek Grupy.

RYZYKO 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 spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym spółek Grupy, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa 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 umożliwia uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

RYZYKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I ICH NIEUREGULOWANYM STANEM PRAWNYM

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki Grupy 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 Grupy 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 Grupy, znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi, istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, w tym szczególnie na jej sytuację finansową lub wyniki. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącego wzrostu cen Grupa może być narażona na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy. 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 i usług podwykonawców, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów budowlanych. Zmiany te są nietatwe do przewidzenia a ich źródłem mogą być czynniki popytowe lub podażowe. W razie zaistnienia wskazanych okoliczności istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie mogła w pełni zrekompensować ich negatywnego wpływu cenami sprzedawanych mieszkań. W przypadku wystąpienia tego typu wzrostu cen z powodów popytowych należy się również liczyć z ryzykiem utrudnionego dostępu do materiałów i usług podwykonawczych na skutek nadpopytu, a tym samym z ryzykiem opóźnień w realizacji kontraktów.

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

RYZYKO CENOWE MATERIAŁÓW

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materia-

łów 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 nie wykonywaniem przed wykonawców lub podwykonawców zobowiązań w tym zakresie i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności spółek Grupy jako inwestora.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa 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 spółki Grupy są zabezpieczone 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 Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektywy rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEDOZWOLONYM 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 Grupy 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, spółki Grupy 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 Grupę 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 Grupy na danym kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy.

RYZYKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANA

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia 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 re-alizacji 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.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Grupa UNIBEP posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże

się niższa niż planuje Grupa, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. Mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej sprzedaży/zysku w danym roku obrotowym. Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością korekty ceny mieszkań lub (i) wzrostem nakładów na promocję, co odbiłoby się na rentowności projektu. W ocenie Grupy obecnie nie występuje presja na szybkie uwolnienie gotówki kosztem kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa jest stabilna, płynność jest dodatkowo zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Nie występuje więc konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIONYMI NA MAJĄTKU GRUPY UNIBEP

Spółki Grupy UNIBEP zaciągają 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. Grupa zwraca uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe w Grupie są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finansowej Grupa 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 w Grupie oraz ogólną utratę wartości aktywów.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa szczególną uwagę przywiązuje do racjonalnego zarządzania strukturą finansową, 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 Grupę Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

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

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

cji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

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

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta jedynie biznes drogowy Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowane są dwa projekty w formule zamówień publicznych).

RYZIKO ZWIĄZANE Z POWSTAWANIEM SPRAW SPORNYCH

Grupa UNIEBP 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZATRUDNIANIEM PRACOWNIKÓW I UTRZYMANIEM PROFESJONALNEJ KADRY

Dążenie do świadczenia przez Grupę produktów i usług o wysokiej jakości wymaga zarządzania firmą przez profesjonalną kadrę oraz wykwalifikowanych pracowników. Pozycja i siła konkurencyjna Grupy 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 Grupy prowadzi odpowiednią politykę kadrową minimalizującą fluktuację kadr. Wystąpienie powyższego ryzyka mogłoby narazić Grupę na negatywne skutki dla działalności operacyjnej.

RYZIKO AWARII SYSTEMÓW INFORMATYCZNYCH

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego w Grupie mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka w całej Grupie wdrożono procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepożądanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na nega-

tywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIETYKONANIE LUB NIETYKONANIE WYKONANIE ZLECZEŃ

Grupa, w związku z realizacją inwestycji w sektorze budowlanym narażona jest na kary za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń. Spółki Grupy 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), spółki Grupy żądają wyższej marży z realizowanego projektu, aby zrekompensować ponoszone ryzyko związane z inwestycją oraz zabezpieczyć się przed ewentualnymi karami umownymi.

RYZIKO ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI GWARANCJAMI

Na dzień bilansowy 31.12.2018r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 463,2 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek, z których spółki Grupy korzystają w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Istnieje ryzyko powstania zobowiązań z tytułu realizacji gwarancji w przypadku niewywiązania się spółek z Grupy z realizowanych kontraktów. 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

Źródła przychodów ze sprzedaży Grupy charakteryzują się wysokim poziomem koncentracji wokół działalności kubaturowej. Ponad 50% 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 coraz bardziej widoczne w kolejnych latach. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wchodzenie na nowe rynki, takie jak rynek szwedzki i ukraiński.

8.2 Postępowania sądowe

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności.

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 33 041 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 32 552 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Województwem Podlaskim - Podlaskim Zarząd Dróg Wojewódzkich (Inwestor) oraz pomiędzy UNIBEP SA i Backe Romerike (Inwestor) (dawniej Agathon Borgen AS, a właściwie Wspólnotą i Inwestorem, który ma regres do Unibep). Obie sprawy opisane poniżej.

Województwo Podlaskie - Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich – 12 października 2018 roku Konsorcjum UNIBEP S.A. i Most sp. z o.o. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew o zapłatę 8 286 tys. zł z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy oraz 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń

dotychczasowych na inwestycji. Sprawę przekazano do Wydziału Gospodarczego. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Backe Romerike (dawniej Agathon Borgen AS) – Pierwsza część sporu dotyczyła roszczeń UNIBEP i Backe Romerike. Na mocy sfinalizowanej w styczniu 2018 r. ugody UNIBEP zapłacił BR kwotę 5.750 tys. NOK. Dodatkowo UNIBEP zobowiązał się zapłacić kwotę zasądzoną na rzecz wspólnoty. Druga część sporu dotyczyła roszczeń wspólnoty do Backe Romerike i zakończyła się 18 grudnia 2017 r. W dniu 31 stycznia 2018 r. sąd wydał wyrok zasądzający na rzecz wspólnoty 927 tys. NOK oraz część kosztów sądowych – łącznie 1.037 tys. NOK. Wspólnota złożyła apelację. Łączna kwota roszczeń wspólnoty wynosi 30-40 mln NOK. Rozprawa rozpoczęła się w marcu 2019r. Wyrok spodziewany jest w drugim kwartale 2019r.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w notce nr 6.38 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2018.

8.3 Informacja n/t działalności charytatywnej i sponsoringowej

Grupa UNIBEP 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 – poprzez działalność Fundacji Grupy Unibep Unitalent - pomoc młodym talentom w osiągnięciu sukcesu.

Więcej na temat działalności charytatywnej i sponsoringowej przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju stanowiącym odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2018 rok.

8.4 Wyróżnienia, nagrody

Unidevelopment SA z nagrodami

Zbigniew Gościcki, prezes zarządu Unidevelopment SA został Osobowością Roku 2017, a Unidevelopment SA – Budowlaną Firmą Roku 2017. Tytuły te przyznał miesięcznik „Builder” na swojej dorocznej gali, która miała miejsce 23 stycznia 2018 r. w Warszawie.

Wyróżnienie w Szwecji

w czasie II edycji Gali Biznesu Polsko-Szwedzkiego w Ambasadzie RP w Sztokholmie Unibep SA został wyróżniony statuetką Mercuriusa. Nagrody Mercurius są przyznawane przedsiębiorstwom zasłużonym dla polskiego biznesu w Szwecji. Unihouse Oddział Unibep SA

jest jednym z niewielu polskich generalnych wykonawców w branży budowlanej, którzy prowadzą działalność w tym skandynawskim kraju.

Podlaska Marka Roku dla wielorodzinnych budynków w technologii modułowej Unihouse

24 kwietnia 2018 r. budynki wielorodzinne produkowane przez Unihouse Oddział Unibep SA w Bielsku Podlaskim otrzymały tytuł Podlaskiej Marki Roku. Są to budynki w technologii modułowej drewnianej, które są eksportowane głównie na rynki skandynawskie. Uroczystość miała miejsce w Operze i Filharmonii Podlaskiej w Białymstoku. Podlaska Marka Roku to najważniejszy ranking organizowany przez Urząd Marszałkowski

ski Województwa Podlaskiego. Budynek wielorodzinny Unihouse zwyciężył w kategorii "Produkt użytkowy".

Nagrody BUDOWA ROKU dla inwestycji realizowanych przez UNIBEP SA

W dniu 25 czerwca 2018 r. Galeria Północna w Warszawie oraz Fabryka proszków mlecznych Mlekovita 3 w Wysokim Mazowieckiem otrzymały tytuł „Budowa Roku 2017” (nagroda I stopnia). Natomiast budynek Aura Sky Etap I w Warszawie przy pl. Marii Rodziewiczówny otrzymał nagrodę III stopnia. Unibep SA jest generalnym wykonawcą tych trzech realizacji. Konkurs „Budowa Roku” to jeden z najważniejszych wydarzeń branży budowlanej, organizowany jest corocznie przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, przy współudziale Ministerstwa Budownictwa oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

Grupa Unibep wśród największych podlaskich firm

Grupa Unibep na trzecim miejscu w województwie podlaskim pod względem przychodów za rok 2017 – takie zestawienie przyniósł ranking „Podlaska Złota Setka Przedsiębiorstw” Kuriera Porannego, jeden z najważniejszych rankingów biznesowych Polski północno-wschodniej.

Unidevelopment SA – deweloper z wysoką rentownością

Unidevelopment S.A. jest drugą najbardziej rentowną spółką spośród deweloperów mieszkaniowych z ryn-

ku kapitałowego, biorąc pod uwagę marżę brutto ze sprzedaży w I-III kw. 2018 roku. Takie wyniki przyniosło zestawienie, które opublikował dziennik „Rzeczpospolita”. Publikacja ukazała się 7 grudnia. Unidevelopment SA odnotował w tym zakresie największy wzrost i osiągając 34,1% wyprzedził wiele spośród największych firm z tego sektora.

Nagroda w konkursie PFR Nieruchomości

Unihouse Oddział Unibep SA został nagrodzony w ogólnopolskim konkursie PFR Nieruchomości. Jego rozstrzygnięcie miało miejsce 14 grudnia w Warszawie.

W ramach programu Mieszkanie Plus PFR Nieruchomości ogłosił konkurs na opracowanie systemu prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej. Wypracowanie nowoczesnych, powtarzalnych rozwiązań technologicznych pozwoli całemu rynkowi zwiększyć skalę realizowanych inwestycji i obniżyć ich koszty. Konkurs był dwuetapowy, do finału zakwalifikowano spółki: BBGK Architekci, Unihouse Oddział Unibep SA, Urba Architects, HM Inwest. Sąd konkursowy zdecydował o nieprzyznaniu I nagrody. II miejsce zajęła firma BBGK Architekci, zaś III miejsce Unihouse Oddział Unibep SA. Konkurs zorganizował PFR Nieruchomości we współpracy m.in. z Polskim Związkiem Pracodawców Budownictwa i Stowarzyszeniem Producentów Betonów.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdania finansowe UNIBEP S.A. (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2018 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 oraz Grupy Unibep a niniejsze sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Emitenta oraz jego Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Unibep S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd Unibep S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Unibep S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Unibep S.A. emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone i przyjęte do publikacji przez Zarząd UNIBEP SA w dniu 28 marca 2019 roku.

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes 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