



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

ZA I PÓŁROCZE 2017

SPIS TREŚCI

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU	4
2. WYBRANE DANE FINANSOWE	6
3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH	8
3.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2017	8
3.2. Zdarzenia po dniu bilansowym	13
3.3. Zdarzenia związane z pozyskaniem gruntów na potrzeby realizacji działalności deweloperskiej	15
4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ	16
4.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	16
4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	18
5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP	22
5.1. Zmiany w strukturze Grupy	25
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	26
6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	26
6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	27
6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	27
6.4. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	28
7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY	29
7.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	29
7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	29
7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	30
7.4. Pozostałe informacje	30
8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	32
8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	33
8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	34
8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	36
9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	37

ZYSK NETTO

14 705
tys. PLN

+4%

937 359
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2017

18 425
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

673 204
tys. PLN

+34%

ŚRODKI PIENIĘŻNE

119 205
tys. PLN

+246%

1 394
osóbZATRUDNIENIE
(STAN NA DZIEŃ 30.06.2017)**436 630**
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW
(30.06.2017 R.)

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2017 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 90 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 87 ust. 7 pkt 2-11 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 2017 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze

Dobre wyniki finansowe, solidny portfel zleceń, rozwój eksportu – na rynkach wschodnich i skandynawskich – oraz wzrost zatrudnienia – tak można podsumować pierwsze półrocze 2017 roku w Grupie Unibep.

Wyniki finansowe za I półrocze 2017 r. naszej Grupy Kapitałowej są zgodne z założonymi planami. Grupa odnotowała wzrost przychodów – do ok. 673 mln PLN (+34 proc. rdr), oraz wzrost zysku netto – do ok. 14,7 mln PLN (+4 proc. rdr).

Posiadamy solidny portfel zamówień – wynosi ok. 2,3 mld zł (na II półrocze 2017 r. oraz na kolejne lata). Cieszą bardzo dobre wyniki zwłaszcza generalnego wykonawstwa w kraju. Uzyskałmy pozwolenie na użytkowanie Galerii Północnej w Warszawie, jednej z największych galerii handlowych w stolicy. To nasza sztandarowa inwestycja, którą przez 26 miesięcy realizowaliśmy dla GTC SA.

Otrzymałmy także pozwolenie na użytkowanie na dwa budynki w Fabryce Proszków Mlecznych Mlekovita w Wysokiem Mazowieckiem. Pozwolenie na dwa pozostałe uzyskamy – według planów – do końca 2017 r. Pragnę przypomnieć, że fabryka jest jedną z najnowocześniejszych inwestycji branży mleczarskiej w Europie.

Kontynuujemy działalność w segmencie przemysto-

wym – w lipcu podpisaliśmy umowę na kolejną inwestycję w biłostockiej podstrefie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Po oddaniu w tym roku do użytku obiektu dla Rosti Bianor, kolejnym inwestorem jest spółka z kapitałem holenderskim.

Segment mieszkaniowy budownictwa krajowego w II i III kwartale 2017 r. podpisał umowy na realizację 624 mieszkań w czterech lokalizacjach w Warszawie. W sumie budujemy obecnie ok. 6 tysięcy mieszkań. To, co jest bardzo istotne, to fakt, że współpraca z deweloperami jest długofalowa – zlecając Unibep SA wybudowanie swoich kolejnych osiedli mieszkaniowych.

Jeśli chodzi o rynki eksportowe, realizujemy budowę galerii handlowej w Grodnie (o wartości 66 mln Euro) oraz centrum tenisowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Mińsku (o wartości 26,8 mln Euro). Prace idą zgodnie z przyjętymi harmonogramami. Pragnę przypomnieć, że oba projekty są bezpieczne pod względem finansowym – są ubezpieczone w KUKE, finansowanie zapewnia BGK.

Intensyfikujemy swoje działania akwizycyjne na rynku białoruskim, co przynosi wymierne efekty. Podpisaliśmy umowę warunkową na realizację centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś. Zamawiającym jest Bremino Group Sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku. Wartość kontraktu wynosi ok. 12,8 mln Euro (ok. 54,2 mln PLN). Umowa wejdzie w życie po uzyskaniu finansowania przez białoruską spół-



kę. Pracujemy także nad pozyskaniem zleceń na rynku ukraińskim, gdzie otworzyliśmy przedstawicielstwo.

Segment budownictwa modułowego obecnie realizuje ok. 250 mieszkań. Główny rynek zbytu to tradycyjnie już Norwegia, ale rozpoczęliśmy realizację także w Szwecji. Właśnie Szwecja jest nowym, perspektywicznym i interesującym rynkiem dla produktów Fabryki Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim. Widzimy tam duży potencjał, głównie dotyczy on budowy budynków modułowych wielorodzinnych dla samorządów w ramach projektów mieszkaniowych. Uczestniczymy w przetargach, o efektach informujemy rynek na bieżąco.

Dlatego Zarząd Unibep SA podjął w czerwcu decyzję, zaakceptowaną przez Radę Nadzorczą, o rozbudowie fabryki w Bielsku Podlaskim. Inwestycja o wartości ok. 18 mln zł ma na celu m.in. zwiększenie wydajności fabryki z ok. 1000 modułów do ok. 1600 modułów rocznie. W fabryce planowany jest także wzrost zatrudnienia.

W przypadku budownictwa drogowo-mostowego nastąpiło przesunięcie wielu prac z I na II półrocze 2017 r. Stąd portfel Oddziału Drogowego Unibep SA na II półrocze 2017 r. wynosi ponad 124 mln zł, zaś Budrex-Kobi Sp. z o.o. – 70 mln zł. Główne prace dotyczą zarówno ważnych tras komunikacyjnych w woj. podlaskim (m.in. drogi Sokółka – Dąbrowa Białostocka, Białystok-Supraśl), jak też realizacji drogi ekspresowej

S8 – odcinek Ostrów Mazowiecka – Węzeł Poręba. Przed drogowcami Grupy Unibep zapowiada się pracowita jesień.

Nasza spółka deweloperska Unidevelopment SA konsekwentnie rozwija swoją działalność. Bardzo udane projekty: Dom Awangarda i Osiedle 360° II Etap, które będą przekazane do użytku do końca 2017 r. notują obecnie sprzedaż na poziomie ok. 80 proc. oferowanych mieszkań. Spółka współpracuje z CPD SA w ramach projektu pod nazwą Ursula Park na warszawskim Ursusie. To kolejna inwestycja, którą firmy wybudują na nieruchomości obok wcześniejszego, ukończonego i bardzo dobrze przyjętego przez klientów osiedla – Ursula Smart City. Dobrze sprzedaje się także projekt poznański – Zielony Sołacz, który zostanie przekazany do użytku w tym roku.

Unidevelopment SA cały czas stara się o pozyskanie kolejnych atrakcyjnych terenów, na których możliwe jest realizowanie interesujących projektów deweloperskich. Dotyczy to zarówno rynku poznańskiego, jak też warszawskiego.

W związku z rozwojem Grupy Unibep, cały czas wzmacniamy się kadrowo – w przeciągu ostatniego pół roku zwiększyliśmy zatrudnienie o 102 osoby. Niestety, obserwujemy, że na rynku jest coraz większy niedobór pracowników, zwłaszcza fizycznych. Jesteśmy przekonani, że w związku z coraz większą liczbą inwestycji sytuacja na rynku pracy może ulec pogorszeniu. Dlatego prowadzimy aktywną politykę rekrutacyjną, współpracujemy z branżowymi szkołami średnimi oraz uczelniami technicznymi.

Zdajemy sobie sprawę, że zmiany w legislacji VAT, tzw. odwrócony VAT, w sposób znaczący wpłynęły na sytuację finansową i płynność podwykonawców. Grupa Unibep ma stabilną sytuację finansową i dlatego stara się wspomagać naszych partnerów biznesowych.

Pragnę podkreślić, że plan biznesowy na rok 2017 – zarówno ogólny, jak też w poszczególnych biznesach – jest konsekwentnie realizowany. Jest on wdrażany w życie w niezmiennym, czteroosobowym składzie zarządu spółki, który w maju 2017 r. został powołany przez Radę Nadzorczą Unibep SA na kolejną trzyletnią kadencję.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami raportu.

Leszek Marek Gołąbiecki
Prezes Zarządu Unibep SA

2. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I półrocze 2017	I półrocze 2016	I półrocze 2017	I półrocze 2016
Przychody netto ze sprzedaży	673 204	501 551	158 498	114 496
EBITDA	18 425	19 632	4 338	4 482
EBIT	13 590	15 473	3 200	3 532
Zysk netto	14 705	14 158	3 462	3 232

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	210 496	198 960	49 804	44 973
Aktywa obrotowe	841 583	845 216	199 120	191 053
Aktywa/Pasywa	1 052 079	1 044 176	248 924	236 025
Kapitał własny	247 857	235 888	58 644	53 320
Kapitał obcy	804 221	808 288	190 281	182 705
Środki pieniężne na koniec okresu	119 205	150 055	28 204	33 918

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I półrocze 2017	I półrocze 2016	I półrocze 2017	I półrocze 2016
Przepływy z działalności operacyjnej	30 926	-78 514	7 281	-17 924
Przepływy z działalności inwestycyjnej	6 792	4 879	1 599	1 114
Przepływy z działalności finansowej	-72 444	-9 594	-17 056	-2 190
Przepływy pieniężne netto ogółem	-34 726	-83 230	-8 176	-19 000

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2474 PLN dla I półrocza 2017 oraz 1 EUR = 4,3805 PLN dla I półrocza 2016.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2265 PLN na dzień 30 czerwca 2017 r. oraz 1 EUR = 4,4240 PLN na dzień 31 grudnia 2016 r.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I półrocze 2017	I półrocze 2016	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,02%	3,08%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	2,18%	2,82%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,08%	6,51%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,98%	3,12%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,76	0,77	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,20	1,30	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,17	0,23	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

3.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2017

1) Podpisanie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto.

W dniu 16 stycznia 2017 r. został podpisany aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu, zawartej w dniu 28 września 2016 r. („Umowa”), o której UNIDEVELOPMENT SA (spółka zależna) informował w raporcie bieżącym nr 6/2016.

Przedmiotowy aneks do Umowy dotyczy wydłużenia terminu na spełnienie warunku zawieszającego z Umowy oraz terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z ww. aneksem przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta do dnia 15 maja 2017 r.

2) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Sandbakkttunet” w miejscowości Heimdal w Norwegii

W dniu 19 stycznia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej pięciu budynków w ramach inwestycji pn. „Sandbakkttunet” w miejscowości Heimdal w Norwegii. Zamawiającym jest Sandbakkvegen Utbyggingselskap AS, z siedzibą w Ranheim w Norwegii.

Wartość umowy wynosi ok. 48,8 mln NOK netto, co

stanowi równowartość ok. 23,6 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IQ 2017r., a prace budowlane zakończą się w IQ 2018r. (RB 2/2017)

3) Nabycie akcji własnych przez UNIBEP SA

W dniu 7 lutego 2017 r., na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 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, UNIBEP SA dokonał nabycia 1.000.000 sztuk akcji własnych za łączną cenę 10.720.000 zł. łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 100.000 zł i stanowi 2,85% w kapitale zakładowym Spółki. Nabytym przez Emitenta Akcjom Własnym odpowiada 1.000.000 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. O procesie nabycia ww. akcji własnych informowano w raportach bieżących 3/2017, 4/2017, 5/2017 oraz 10/2017.

4) Aktualizacja informacji nt. zawarcia przez UNIBEP umowy na realizację centrum tenisowego w Mińsku w Republice Białoruś

W dniu 23 stycznia 2017 r. UNIBEP SA otrzymał informację od jednego z polskich banków o udzieleniu w dniu 20 stycznia 2017r. finansowania wraz z ubezpieczeniem KUKE SA na realizację prac budowlanych centrum kulturalno-sportowego w Mińsku. Inwestorem jest



Sandbaktunet w Heimdal, Norwegia

przedsiębiorstwo komunalne „Akwa-Mińsk” w Mińsku. Zawarcie umowy między UNIBEP SA a inwestorem była raportowana raportem bieżącym nr 46/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. (RB 6/2017)

W dniu 23 lutego 2017 r. powziął informację od banku udzielającego finansowania o spełnieniu z dniem dzisiejszym warunków technicznych uruchomienia kredytu. Tym samym z dniem 23 lutego 2017 r. weszła w życie ww. umowa łącząca Emitenta z Zamawiającym w zakresie prac budowlanych składających się na II część przedmiotu Umowy. (RB 15/2017)

5) Zawarcie przez UNIBEP SA umowy o linię gwarancyjną

W dniu 24 stycznia 2017 r. pomiędzy Emitentem a towarzystwem ubezpieczeniowym Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem (Gwarant) została zawarta umowa o linię gwarancyjną (Umowa), której przedmiotem jest ustanowienie na rzecz Emitenta odnawialnego limitu gwarancyjnego do kwoty 15 mln euro, co stanowi równowartość ok. 65,6 mln zł. (RB 7/2017)

6) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Skene” w Szwecji

W dniu 27 stycznia 2017 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej budynku w ramach inwestycji pn. „Skene” w miejscowości Skene,

Marks Kommun w Szwecji.

Zamawiającym jest Tuve Bygg AB z siedzibą w Molndal w Szwecji. Wartość umowy wynosi ok. 10,7 mln SEK netto, co stanowi ok. 4,9 mln zł netto. Jest to pierwsza umowa o generalne wykonawstwo realizowana na rynku szwedzkim. (RB 8/2017)

7) Przedłużenie umów o kredyt w rachunkach bieżących oraz o linie gwarancyjne

W dniu 10 lutego 2017 UNIBEP SA przedłużył umowę o limit w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z mBnak SA o łącznej wartości 40 mln zł.

W dniu 27 lutego 2017 UNIBEP SA przedłużył umowę wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym oraz linia gwarancyjna) z BGŻ BNP Paribas SA o łącznej wartości 30 mln zł.

W dniu 30 czerwca 2017 UNIBEP SA przedłużył umowę o limit w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z PKO BP SA o łącznej wartości 75 mln zł.

8) Aneks do umowy dotyczącej galerii handlowej w Grodnie

10 lutego 2017 r. Unibep SA zawarł aneks do umowy z Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś (o zawarciu umowy informowaliśmy w raportach

bieżących nr 16/2015 oraz nr 39/2015, zaś o umowie kredytowej pisaliśmy w raporcie bieżącym nr 46/2016), na mocy którego w szczególności:

- zmianie uległ zakres prac objętych Umową w tym w szczególności anulowany został zakres prac zleconych na mocy aneksu, o zawarciu którego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2015, przy czym łączne wynagrodzenie netto z tytułu realizacji Umowy pozostało na dotychczasowym poziomie,
- zmianie uległy okoliczności wejścia Umowy w życie (wejdzie Umowa w życie z dniem 15 lutego 2017r.). Tym samym kwestia spełnienia warunków technicznych Kredytu, o których mowa w raporcie bieżącym nr 46/2016 nie miała wpływu na wejście Umowy w życie,
- termin zakończenia prac objętych umową został określony na koniec sierpnia 2018 r. (RB 12/2017)

9) Zawarcie przez Konsorcjum z UNIBEP jako Liderem umowy na realizację budowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 673 na odcinku Dąbrowa Białostocka – Sokółka

W dniu 17 lutego 2017 r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum) oraz Most Sp. z o.o. z siedzibą w Sopotcie (Członek Konsorcjum) podpisało umowę 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 obywatelami miejscowości”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 67,4 mln zł netto, przy czym udział Emitenta w Konsorcjum został określony na 92,86 %, co odpowiada kwocie ok. 62,5 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IIIQ 2018 r. (RB 13/2017)

10) Zawarcie warunkowej umowy przez CPD SA oraz jej spółki zależne

W dniu 22 lutego 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę inwestycyjną, dotyczącą 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.

Umowa zawarta została pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej CPD tj. CPD SA z siedzibą w Warszawie, Challenge Eighteen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Challenge Eighteen), 4/113 Gaston Investments Sp. z o.o. S.K. z siedzibą w Warszawie (Gaston Investments, Spółka Komandytowa), Lakia Enterprise Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr) (Lakia Enterprise), oraz UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim i spółka zależną, tj. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie.

Wejście umowy w życie uzależniono od czynników opisanych w raporcie bieżącym. Przedsięwzięcie jest

kolejną inwestycją realizowaną wspólnie ze spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej CPD. (RB 14/2017)

W dniu 1 marca 2017 r. spełniony został pierwszy warunek wejścia w życie w/w umowy inwestycyjnej, polegający na uzgodnieniu (zaakceptowaniu) przez strony wszystkich załączników do Umowy. (RB 17/2017)

W dniu 29 czerwca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa w ramach ww. projektu. (RB 38/2017)

W dniu 2 sierpnia 2017 r. nastąpiło podpisanie aneksu do warunkowej umowy inwestycyjnej, mocą którego potwierdzono m.in., iż zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie jest potrzebna dla wejścia przez Unidevelopment SA do Spółki Komandytowej i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD. Mając powyższe na uwadze, dnia 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment SA wstąpiła do Spółki Komandytowej, w której Unidevelopment SA posiada 50% udziału w zysku, jak również z tym dniem Umowa Inwestycyjna weszła w życie.

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Gaston Investments sp. z o.o. dokonała sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na rzecz Smart City sp. z o.o., w konsekwencji czego Smart City sp. z o.o. wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. (RB 42/2017)

11) Zawarcie umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych na rynku szwedzkim

W dniu 2 marca 2017 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu przez drugą stronę umowy ramowej na realizację mieszkań modułowych w trybie odnowionej konkurencji.

Zamawiającym jest AB Botkyrkabyggen z siedzibą w Tumba w Szwecji. Przedmiotem umowy ramowej jest wykonanie pod klucz łącznie 375 mieszkań w budynkach jedno i dwukondygnacyjnych w gminie Botkyrka w Szwecji. Inwestycja będzie realizowana zgodnie ze specyfikacją przetargową programu „Mieszkania Modułowe 2017” oraz ABT 06 - standardem budowlanym obowiązującym w Szwecji. Szacowana całkowita wartość Inwestycji wynosi ok. 112 mln PLN netto.

Umowa jest jedną z trzech umów ramowych dotyczących w/w Inwestycji podpisywanych przez Zamawiającego w trybie odnowionej konkurencji, co oznacza że będzie przydział on zamówienia poprzez zaproszenie do składania ofert na wskazane zadania wyłącznie trzem dostawcom zakontraktowanym w ramach umów ramowych. Oferty będą oceniane zgodnie z zasadą najniższej ceny albo najkorzystniejszej ekonomicznie oferty, przy czym ceny maksymal-



Osiedle przy ul. Branickiego w Warszawie, Polska

ne określone zostały w umowie ramowej. W ramach w/w programu przewidziano wykonanie 125 mieszkań rocznie. Umowa ramowa obowiązuje do dnia 5 lutego 2020 r. (RB 18/2017)

W dniu 25 maja 2017 r. Unibep SA podpisał z Zamawiającym umowę wykonawczą dotyczącą ww. umowy ramowej na realizację inwestycji polegającej na wykonaniu pod klucz 58 mieszkań w 4 budynkach dwukondygnacyjnych w gminie Bołkyrka w Szwecji. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2017 r., wynagrodzenie wynosi ok. 28,39 mln SEK netto, co stanowi równowartość ok. 12,2 mln zł netto. (RB 28/2017)

12) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Branickiego w Warszawie

W dniu 7 marca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej (Inwestycja) przy ulicy A. Branickiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Śródmieście Wilanów sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, która jest podmiotem należącym do Grupy POLNORD. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na IQ 2017 r., a zakończenia na IIIQ 2018 r. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji ma charakter ryczałtowy i wynosi 22,3 mln zł netto. (RB 19/2017)

13) Wykup obligacji serii A przez Unidevelopment SA

W dniu 7 marca 2017r. Spółka Unidevelopment SA za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych SA dokonała wykupu obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł, tym samym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA dokonał wyrejestrowania wykupionych papierów wartościowych z kont uczestników.

W związku z wykupem w/w obligacji, Unidevelopment SA od dnia 8 marca 2017 roku przestał podlegać obowiązkowi informacyjnym.

14) Zmiana zaangażowania w Monday Development SA oraz decyzja o wycofaniu akcji tego podmiotu z ASO NewConnect

W marcu oraz kwietniu 2017 roku miały miejsce zmiany zaangażowania spółki zależnej Unidevelopment SA w spółce Monday Development. Aktualnie Emitent poprzez spółkę zależną Unidevelopment posiada łącznie 100% akcji/głosów w Monday Development. W dniu 28 kwietnia 2017 r. ZWZ Monday Development podjęło decyzję w sprawie zniesienia dematerializacji akcji tej spółki i wycofania ich z obrotu w alternatywnym systemie obrotu NewConnect.

W dniu 27 czerwca 2017 r. na posiedzeniu Komisji Nadzoru Finansowego została podjęta decyzja o zezwoleniu Spółce Monday Development S.A. na przy-

wrócenie akcjom formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji). Z dniem 19 lipca 2017 roku akcje Monday Development zostały wykluczone z obrotu na rynku NewConnect, a z dniem 26 lipca 2017 roku miało miejsce zniesienie dematerializacji akcji Spółki.

15) Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji mieszkaniowych w Warszawie

W dniu 29 marca 2017 r. UNIBEP SA podpisał z Dom Development SA z siedzibą w Warszawie dwie umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowych.

Pierwsza z umów dotyczy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Cybernetyki w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustalony został na IQ 2017 r. Zakończenie etapu I i etapu II nastąpi w IIIQ 2018 r., zaś etapu III w IIQ 2019 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji wszystkich etapów tej Inwestycji wyniesie ok. 120,7 mln zł netto.

Druga z umów dotyczy realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Jana Pohoskiego w Warszawie. Termin rozpoczęcia realizacji tej Inwestycji ustalony został na IIQ 2017 r., a zakończenia na IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji przedmiotu umowy wyniesie ok. 45,5 mln zł netto. (RB 20/2017)

16) Wybór podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych za rok 2017

Rada Nadzorcza Unibep SA w dniu 16 maja 2017 r. dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu sprawozdania finansowego Unibep SA za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r., przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Unibep za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r., badania sprawozdania finansowego Unibep SA za rok 2017 oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Unibep za rok 2017.

Wybrany podmiotem jest firma Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 22. (RB 25/2017)

17) Zawarcie umowy na realizację budynku handlowo – usługowego w Cieszynie

W dniu 18 maja 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych (z wyłączeniem wewnętrznych instalacji sanitarnych i elektrycznych) budynku handlowo - usługowego w Cieszynie.

Zamawiającym jest INBAP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IIQ 2018r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji ma charakter ryczałtowy i wynosi 21,3 mln zł netto. (RB 27/2017)

18) Podpisanie umowy sprzedaży trzeciego etapu inwestycji w Poznaniu

W dniu 29 maja 2017 r. spółka CZARNIECKIEGO MONDAY PALACZA Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (Sprzedający) i Spółka FSMNW Poznań spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (Kupujący) zawarli umowę przyrzeczoną, na mocy której Kupujący nabył za kwotę ok. 39,42 mln zł netto prawo użytkowania gruntu położonego przy ulicach Roboczej i Czarnieckiego w Poznaniu wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem użytkowym oraz zagospodarowaniem terenu. (RB 29/2017)

19) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu „Dockside bygg F” w miejscowości Tønsberg w Norwegii

W dniu 7 czerwca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację budynku w technologii modułowej w ramach inwestycji (Inwestycja) pod nazwą „Dockside bygg F” w miejscowości Tønsberg w Norwegii.

Zamawiającym jest Kaldnes Brygge AS (poprzednio Selvaag Bolig Vestfold AS) z siedzibą w Tønsberg w Norwegii. Wartość Umowy wynosi 33,7 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 14,8 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IVQ 2017 r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IQ 2018 r., zaś zakończenie w IVQ 2018r. (RB 30/2017)

20) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP S.A. oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o. umowy na realizację inwestycji drogowej

W dniu 20 czerwca 2017 r. konsorcjum firm Trakcja PRKiL SA (Lider Konsorcjum), UNIBEP SA (Partner Konsorcjum), Budrex-Kobi Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum), Przedsiębiorstwo Eksploatacji Ulic i Mostów Sp. z o. o. (Partner Konsorcjum) oraz AB Kauno Tiltai z siedzibą w Kownie (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 676 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Białystok - Supraśl wraz z obejściem m. Ogrodniczki i m. Krasne”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 99,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 35,9 mln zł netto, zaś wynagrodzenie spółki zależnej Emitenta – Budrex-Kobi Sp. z o.o. ok. 24,9 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IIQ 2017 r., a zakończenie w IVQ 2018r. (RB 36/2017)

21) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Cybernetyki w Warszawie

W dniu 27 czerwca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę



na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego budynku mieszkaniowego przy ulicy Cybernetyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji Inwestycji został ustalony na

okres 16 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Wynagrodzenie Emitenta ma charakter ryczałtowy i wynosi 33,6 mln PLN netto. (RB 37/2017)

3.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mołdawskiej w Warszawie

W dniu 4 lipca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację jako wykonawca budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Mołdawskiej w Warszawie. Generalnym Realizatorem Inwestycji jest Osiedle Młodych Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (GRI), natomiast Inwestorem jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkania „OCHOTA”. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji w IIIQ 2017 r., a zakończenie w IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 29,5 mln PLN netto. (RB 39/2017)

2) Zawarcie umowy na realizację inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi

W dniu 12 lipca 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na

realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków biurowych w ramach inwestycji pn. Ogrodowa Office przy ulicy Ogrodowej oraz Zachodniej w Łodzi.

Zamawiającym jest WX OFFICE DEVELOPMENT 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IQ 2018r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 26,92 mln euro netto, co stanowi równowartość 114,15 mln zł netto. Niezależnie od powyższej kwoty Zamawiający może zlecić Emitentowi opcjonalnie prace dotyczące adaptacji pomieszczeń, których finalna wartość wyniesie maksymalnie 7,7 mln euro netto co odpowiada kwocie 32,67 mln zł netto. (RB 40/2017)

Jednocześnie Emitent informuje, że w związku z realiza-

cją przedmiotowej Inwestycji udzielił Zamawiającemu i jednemu udziałowcowi Zamawiającego tj. Warimpex Finanz – und Beteiligungs Aktiengesellschaft (WX Finanz) wsparcia w pozyskaniu oraz organizacji finansowania Inwestycji w formie poręczenia oraz gwarancji bankowej zabezpieczających przekroczenie kosztów Inwestycji nie pokrytych przez Inwestora oraz instytucji zewnętrznych finansujących realizację Inwestycji, do kwoty 3,25 mln euro, tj. ok. 13,78 mln zł. Beneficjentem ww. zabezpieczeń jest Zamawiający, a zabezpieczenie obowiązuje do końca lutego 2019 r.

3) Zawarcie umowy na realizację budynku produkcyjno-magazynowego przy ulicy Jacka Kuronia w Białymstoku

W dniu 31 lipca 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjno-magazynowego w Białymstoku przy ulicy Jacka Kuronia.

Zamawiającym jest Bravilor Bonamat Sp. z o.o. z siedzibą w Sękocinie Nowym. Termin realizacji Inwestycji ustalony został na 9 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 26,7 mln zł netto. (RB 41/2017)

4) Zawarcie warunkowej umowy na realizację centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś

W dniu 8 sierpnia 2017 r. UNIBEP S.A. zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest Bremino Group Sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku w Republice Białoruś. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IIIQ 2017 r., a zakończenie w IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wyniesie 12,7 mln EUR netto, co odpowiada kwocie 54,2 mln PLN netto. Umowa wchodzi w życie po uzyskaniu finansowania przez Zamawiającego (kredyt udzielony z udziałem polskiej instytucji finansowej z ubezpieczeniem KUKE), tj. po uzyskaniu przez kredyt statusu kredytu operacyjnego, co nastąpi z dniem spełnienia wszystkich warunków uruchomienia kredytu. (RB 43/2017)

5) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Verdiego w Warszawie

W dniu 11 sierpnia 2017r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkaniowych przy ulicy Verdiego w Warszawie.

Zamawiającym jest GreenWood I Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w IIIQ 2017 r., a zakończenie w ciągu 13 miesięcy od daty rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Wykonawcy ma charakter ryczałtowy i wynosi 28,2 mln zł netto. (RB 45/2017)

6) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Łasku”

W dniu 11 sierpnia 2017 r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum), AQUACOMS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum) oraz INWATECH Kornyezetvedelmi Kft z siedzibą w Budapeszcie (Partner Konsorcjum), podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Łasku”.

Zamawiającym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Łasku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu Umowy wynosi 36,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 12,6 mln zł netto. Realizacja Inwestycji została przewidziana na okres 26 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 46/2017)

7) Podpisanie aneksu do umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku

W dniu 25 sierpnia 2017 r. spółka zależna od Emitenta Budrex-Kobi Sp. z o.o. powzięła informację o podpisaniu w dniu 24 sierpnia 2017 r. przez Budimex S.A. aneksu do umowy podwykonawczej na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku. Aneks zwiększył zakres prac oraz wynagrodzenie z kwoty ok. 3,4 mln zł netto do kwoty ok. 52,4 mln zł netto.

Zakończenie realizacji robót, z uwzględnieniem prac wprowadzonych na mocy aneksu, zostało ustalone na IIIQ 2018r. (RB 47/2017)

8) Zawarcie przez Unibep SA umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego

W dniu 28 sierpnia 2017 r. Unibep SA powziął informację o podpisaniu w dniu 25 sierpnia 2017 r. przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku trzech umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego. Łączna szacowana wartość wynagrodzenia Emitenta z tytułu realizacji tych umów wyniesie ok. 20,5 mln zł netto. (RB 48/2017)



Mozaika Mokotów IV w Warszawie, Polska

3.3 Zdarzenia związane z pozyskaniem gruntów na potrzeby realizacji działalności deweloperskiej

1) Nabycie prawa własności nieruchomości przy ul. Dymka w Poznaniu

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka Monday Development SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni 2,0496 ha, położonej w Poznaniu przy ul. Dymka. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła ok. 11,7 mln zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Monday Development SA.

2) Podpisanie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w rejonie ulic Naramowickiej i Serbskiej w Poznaniu

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka Unidevelopment SA podpisała przedwstępną warunkową umowę nabycia własności nieruchomości, stanowiącej działki gruntu

oznaczone numerami 25/11, 165 oraz nowo wydzielonej działki gruntu oznaczonej projektowanym numerem 164/7, położonej w Poznaniu (obręb Winiary, dzielnica Stare Miasto) w rejonie ulic Naramowickiej i Serbskiej, w związku z tym, iż wygała przedwstępna warunkowa umowa z dnia 28 września 2016 roku. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 13 mln zł netto.

Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

4.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2017 (W TYS. PLN)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	547 073	57 685	22 253	88 681	-42 488	673 204
sprzedaż zewnętrzna	506 152	56 119	22 253	88 681		673 204
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 922	1 566	0	0	-42 488	0
Koszt sprzedaży	514 111	61 050	19 813	81 199	-40 802	635 371
Zysk brutto ze sprzedaży	32 962	-3 365	2 439	7 482	-1 685	37 833
% zysku brutto ze sprzedaży	6,03%	-5,83%	10,96%	8,44%	3,97%	5,62%
Koszty sprzedaży						5 090
Koszty zarządu						20 077
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						924
Zysk z działalności operacyjnej						13 590
Przychody finansowe						1 051
w tym: przychody odsetkowe	144	6	131	147		427
instrumenty pochodne	-2 355			1 226		-1 129
Koszty finansowe						2 175
w tym: koszty odsetkowe	1 404	316	1 422	25		3 167
instrumenty pochodne	-3 723			-265		-3 988
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 212
Zysk przed opodatkowaniem						19 678
Podatek dochodowy						4 973
Zysk netto						14 705

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 2 859 tys. zł, w tym plus 1 368 tys. zł dotyczy

działalności budowlanej kubaturowej oraz plus 1 491 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2016 (W TYS. PLN)

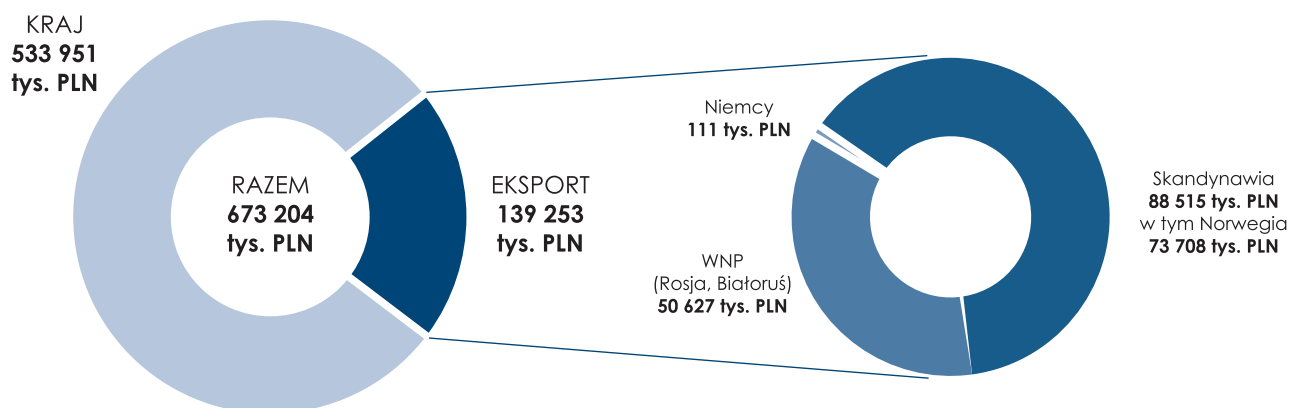
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	376 187	36 004	54 168	67 357	-32 165	501 551
sprzedaż zewnętrzna	345 946	34 079	54 168	67 357		501 551
sprzedaż na rzecz innych segmentów	30 240	1 924	0	0	-32 165	0
Koszty sprzedaży	353 876	36 416	44 860	66 503	-32 575	469 081
Zysk brutto ze sprzedaży	22 311	-413	9 308	854	410	32 470
% zysku brutto ze sprzedaży	5,93%	-1,15%	17,18%	1,27%	-1,28%	6,47%
Koszty sprzedaży						2 717
Koszty zarządu						15 659
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				2 925*		1 379
Zysk z działalności operacyjnej						15 473
Przychody finansowe						9 942
w tym: przychody odsetkowe	739	1	1 272	133		2 145
instrumenty pochodne	1 692			958		2 650
Koszty finansowe						7 438
w tym: koszty odsetkowe	236	396	2 132	27		2 791
instrumenty pochodne	2 970			357		3 327
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						117
Zysk przed opodatkowaniem						18 094
Podatek dochodowy						3 936
Zysk netto						14 158

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik minus 677 tys. zł, w tym minus 1.278 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś plus 601 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

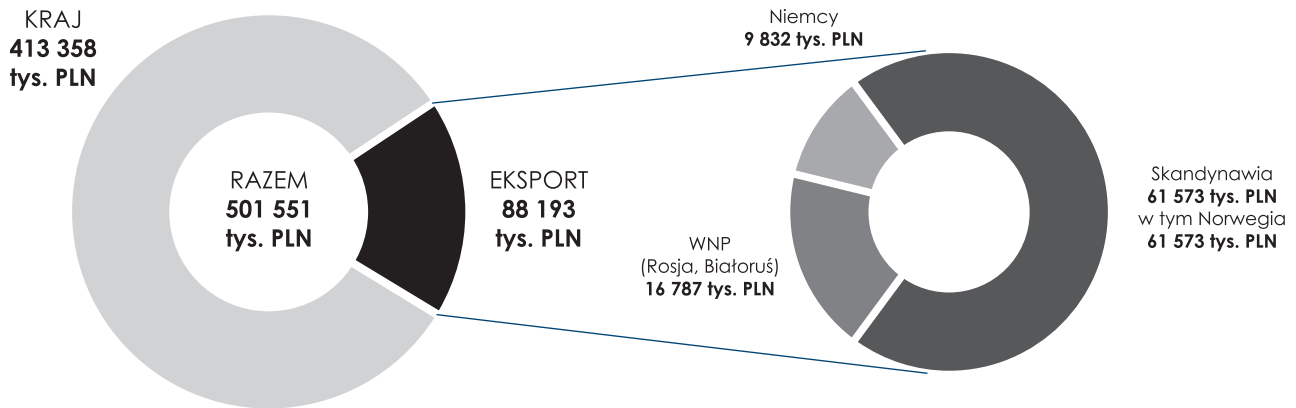
* Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w obszarze budownictwa modułowego uwzględnia operację zamknięcia sprawy spornej, tj. rozwiązanie odpisu aktualizującego na kwotę 2 925 tys. zł na przedmiotową należność przy jednoczesnej korekcie faktury sprzedaży.

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.06.2017 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.06.2016 r.)



Aktywa trwałe w tys. PLN

KRAJ	Aktywa trwałe w tys. PLN	
	stan na dzień 30.06.2017	stan na dzień 31.12.2016
KRAJ	69 163	67 498
EKSPORT, w tym:	32 834	32 355
Skandynawia	32 559	32 067
w tym: Norwegia	32 559	32 067
WNP (Rosja, Białoruś)	248	251
Niemcy	20	38
RAZEM	101 997	99 853

4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

CZYNNIKI I ZDARZENIA ZWŁASZCZA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Drugi kwartał roku 2017 jest kolejnym, który potwierdza realność zamierzeń Zarządu w kontekście całego roku 2017 i celów stawianych dla swoich biznesów. Wyniki finansowe Grupy uzyskane za pierwsze półrocze 2017 spójne są z oczekiwaniami.

Istotnie, bo ok. 34% wzrosła sprzedaż przy wzroście o ok. 4% zysku netto.

Wyższa sprzedaż względem roku 2016 to zarówno wzrost aktywności na rynku krajowym (głównie w ramach budownictwa kubaturowego), jak również w eksporcie.

Wraz ze wzrostem sprzedaży w segmencie kubaturowym, wciąż na wysokim poziomie utrzymywana jest efektywność tego biznesu. Po dwóch kwartałach jest ona wyższa niż po analogicznym okresie roku 2016. Dobry wynik segmentu kubaturowego to ponownie w głównej mierze zasługa krajowego segmentu budowlanego. Portfel kontraktów realizowanych na tym rynku jest stabilny, budżety są bezpieczne i pod kontrolą. Marża z działalności w kraju (GW Kraj) wzglę-

dem roku ubiegłego w dalszym ciągu utrzymuje stabilny poziom. Dodatkowo rośnie liczba realizowanych kontraktów z budownictwa pozamieszkaniowego. Ich udział w sprzedaży i wyniku może być istotny w kolejnych okresach rozliczeniowych.

W ramach eksportu usług budowlanych sprzedaż dla budownictwa kubaturowego jest niemal dwukrotnie wyższa względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Wynika to z uruchomieniu i realizacji kontraktów białoruskich.

Wyższą niż przed rokiem sprzedaż, ale niższą efektywność prezentuje segment drogowo-mostowy. Spadek efektywności wynika z kilku czynników. W kilku przypadkach doszło do przesunięcia terminów podpisywania Umów z Inwestorami na tematach pozyskanych na przełomie roku 2016/2017 uwzględnianych w planach przychodów i marż w roku 2017r. Spadek marżowości spowodowany został także wzrostem kosztów usług podwykonawców oraz ich brakiem na rynku polskim. Odczuwalny jest wzrost cen materiałów sypkich (piasek, żwir) oraz kruszyw do produkcji MMA (mieszank mineralno-asfaltowych) związanych z dużym zapotrzebowaniem na rynku Polski północno-wschodniej. Współpraca z Astaldi w zakresie podwykonawstwa robót budowlanych została zakończona – obecnie

współpracujemy w zakresie sprzedaży kruszywa do produkcji MMA. Segment drogowo-mostowy ponadto czyni przygotowania do zwiększenia w przyszłości przerobów poprzez wzrost zatrudnienia kadry inżynierskiej i operatorów sprzętu ciężkiego oraz pozyskiwanie materiałów i sprzętu niezbędnego do takiej realizacji. Wiąże się z tym wzrost kosztów związanych z utrzymaniem kadry.

Istotnie niższą sprzedaż i zysk brutto ze sprzedaży miał segment działalności deweloperskiej. Dużo niższa sprzedaż i niższa rentowność to efekt rozkładu sprzedaży, jaki przypadł na bieżący okres. W perspektywie rocznej istotna zmiana w sprzedaży i wynikach spodziewana jest w okresie czwartego kwartału. Wiąże się to m. in. z planowanym zakończeniem w roku 2017 dwóch inwestycji w Warszawie, tj. II etap osiedla 360° (przy ul. Kapelanów), projektu Dom Awangarda (przy ul. Szczęśliwickiej) oraz Osiedla Drzymały w Poznaniu.

W ramach Grupy podejmowana są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Na rynku warszawskim w dzielnicy Ursus spółka Smart City Sp. z o.o. Sp. k. realizuje taki projekt. Spółka zależna od UNIBEP tj. UNIDEVELOPMENT SA w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp. k. posiada 50% udziałów. Realizacja z sukcesem tego tematu przedstawia efekt w postaci ok. 7000 tys. zł – wykazane w działalności finansowej jako udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wyliczanych metodą praw własności.

Segment budownictwa modułowego zwiększył swoją sprzedaż względem pierwszego półrocza 2016 o ponad 30%. Zysk brutto ze sprzedaży i jej rentowność jest na poziomie istotnie wyższym niż przed rokiem. Zysk brutto ze sprzedaży dla segmentu w okresie pierwszego półrocza roku 2016 należy rozpatrywać z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej oraz zrealizowanymi forwardami (działalność finansowa). W pierwszym kwartale 2016 zakończyło się postępowanie sądowe kontraktu norweskiego. W wyniku zamknięcia jednej ze spraw spornych (prawomocny wyrok sądu norweskiego) dokonano korekty sprzedaży faktury z lat ubiegłych i jednocześnie rozwiązano odpis aktualizujący na powyższe należności. Całość operacji finansowych była niemalże neutralna dla wyniku na poziomie operacyjnym, ale spowodowała obniżenie zyskowności na sprzedaży o kwotę 2.972 tys. zł, a powiększenie pozostałych przychodów operacyjnych. Uwzględnienie transakcji na forwardach związanych wprost z działalnością segmentu dodatkowo poprawia wynik w roku 2017 o 1.491 tys. zł, a w 2016 roku poprawiało o kwotę 601 tys. zł.

Uzyskane wyniki wskazują także stabilność kosztów zarządzania Grupą. Systemowość w podejściu do ich planowania i kontroli sprawia ich przewidywalność. Udział kosztów zarządu w sprzedaży spadł za półrocze poniżej 3%. Cel roczny utrzymania wskaźnika poniżej wartości 3% wciąż pozostaje realny pomimo wzrostu wartościowego kosztów zarządu. Wzrost ten wiąże się z rozwojem struktur, głównie tzw. back office zaangażowanego w obsługę i rozwój nowych rynków i rozwój

całej organizacji.

Obok efektywności bardzo ważnym czynnikiem w działalności Grupy jest bezpieczeństwo finansowe. Grupa dba o to, aby utrzymywać stabilny poziom środków pieniężnych. Działania w każdym z biznesów na równi z efektywnością traktują zaangażowanie w ściągalność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja gospodarcza na rynkach wschodnich mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- możliwość pozyskania kadry zza wschodniej granicy,
- wahania cen materiałów budowlanych,
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- program Mieszkanie+ i jego wpływ na segment mieszkaniowy,
- dalsze zamówienia w ramach kontraktu z CRAMO
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na nowych rynkach, w tym szwedzkim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- rosnąca pozycja przetargowa podwykonawców,
- widoczne zmniejszanie się dostępności pracowników na krajowym rynku pracy,
- niebezpieczeństwo wstrzymywania inwestycji w związku z niepewnością polityczną,
- pozytywne tendencje w Norwegii (prognoza wzrostu PKB o 1,7% w roku 2017 oraz o 1,6% w roku 2018, spodziewany spadek bezrobocia z 4,7% w roku 2016 do 4,2% w roku 2018, wzrost popytu wewnętrznego o 1,7% w roku 2017 oraz o 2,1% w roku 2018, prognozowany wzrost płac o 2,5% w roku 2017),
- stabilne perspektywy na rynku szwedzkim (prognoza wzrostu PKB o 2,4% w roku 2017 oraz o 2,1% w roku 2018; prognozy wzrostu konsumpcji prywatnej w roku 2017 o 2,6% oraz w roku 2018 o 5,4%; oczekiwany spadek bezrobocia z 6,9% w roku 2016 do 6,5% w roku 2017 oraz 6,4% w roku 2018.),

- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o 3% rocznie w latach 2017-2018; prognoza stopniowego spadku bezrobocia do 4,7% w roku 2018).

Prognozę wskaźników makroekonomicznych dla Polski opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela „Roczne prognozy makroekonomiczne”.

ROCZNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE (PROGNOZY KOMISJI EUROPEJSKIEJ)

	2015			Annual percentage change						
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	97-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018
GDP	1799.3	100.0		4.1	1.4	3.3	3.8	2.7	3.5	3.2
Private Consumption	1051.5	58.4		3.8	0.3	2.4	3.0	3.8	3.9	3.1
Public Consumption	328.8	18.0		3.1	2.5	4.1	2.4	2.8	2.8	2.8
Exports (goods and services)	891.1	49.5		8.3	6.1	6.7	7.7	9.0	7.7	6.6
Imports (goods and services)	835.4	46.4		7.7	1.7	10.0	6.6	8.9	8.5	7.4
Unemployment rate (a)				13.4	10.3	9.0	7.5	6.2	5.2	4.4
General government gross debt (c)				45.1	55.7	50.2	51.1	54.4	54.6	55.4

Źródło: www.ec.europa.eu

Czynniki wewnętrzne:

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie oraz dostępności pracowników z Białorusi i Ukrainy),
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość i wielkość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze budownictwa przemysłowego,
- aktywizacja działalności na rynku białoruskim,
- realizacja przedsięwzięć deweloperskich na rynku norweskim,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego – rozpoczęcie działalności na rynku szwedzkim,
- stosunkowo duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich,
- rozwój wdrożonego nowego systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy,
- aktualizacja procedur zarządzania ryzykiem,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie nowych komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Działu B+R i Centralnych Zakupów,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z rozliczeniem kontraktów na rynku niemieckim.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrożonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z regulacji i uwarunkowań na rynkach zagranicznych.
- Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym, celnym i administracyjnym oraz związane z interpretacją przepisów podatkowych.

- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko nieuczciwej konkurencji.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko dostępności pracowników na krajowym rynku pracy.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Opis poszczególnych czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2016 roku.

SEZONOWOŚĆ

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym w okresie pierwszego kwartału.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowo-mostowego. W pierwszych miesiącach br. działalność w przedmiotowym obszarze była ograniczona. Cykliczność w szczególności występuje przy realizacji dużych kontraktów (drogi ekspresowe), gdzie spółka jako podwykonawca prowadziła prace w ramach robót nawierzchniowych.

Segment budownictwa modułowego również jest wrażliwy na warunki atmosferyczne. Brak przygotowania przez Zamawiającego fundamentów (stan zero) przed okresem zimowym wpływa na harmonogram realizacji inwestycji (szczególnie w okresie pierwszego kwartału). Zjawisko powyższe zawsze jest analizowane zarówno przez kadre spółki jak i Inwestora.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

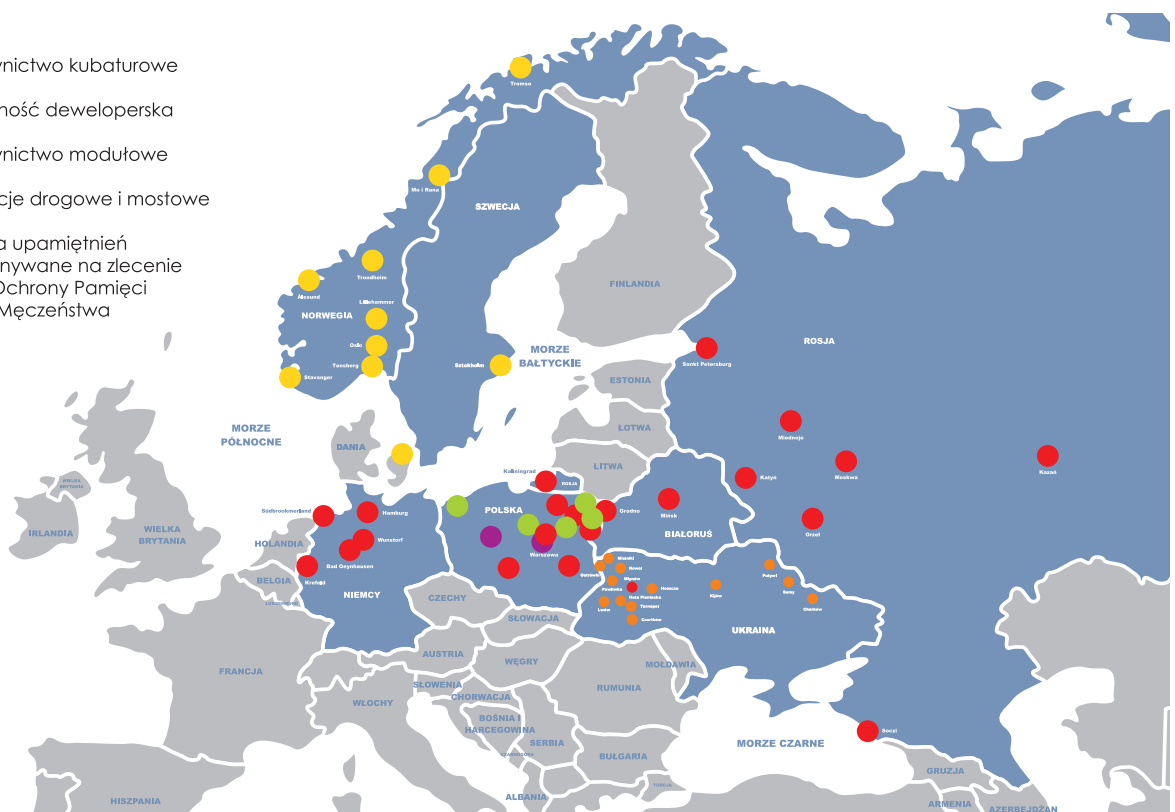
Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2017.

5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

Legenda:

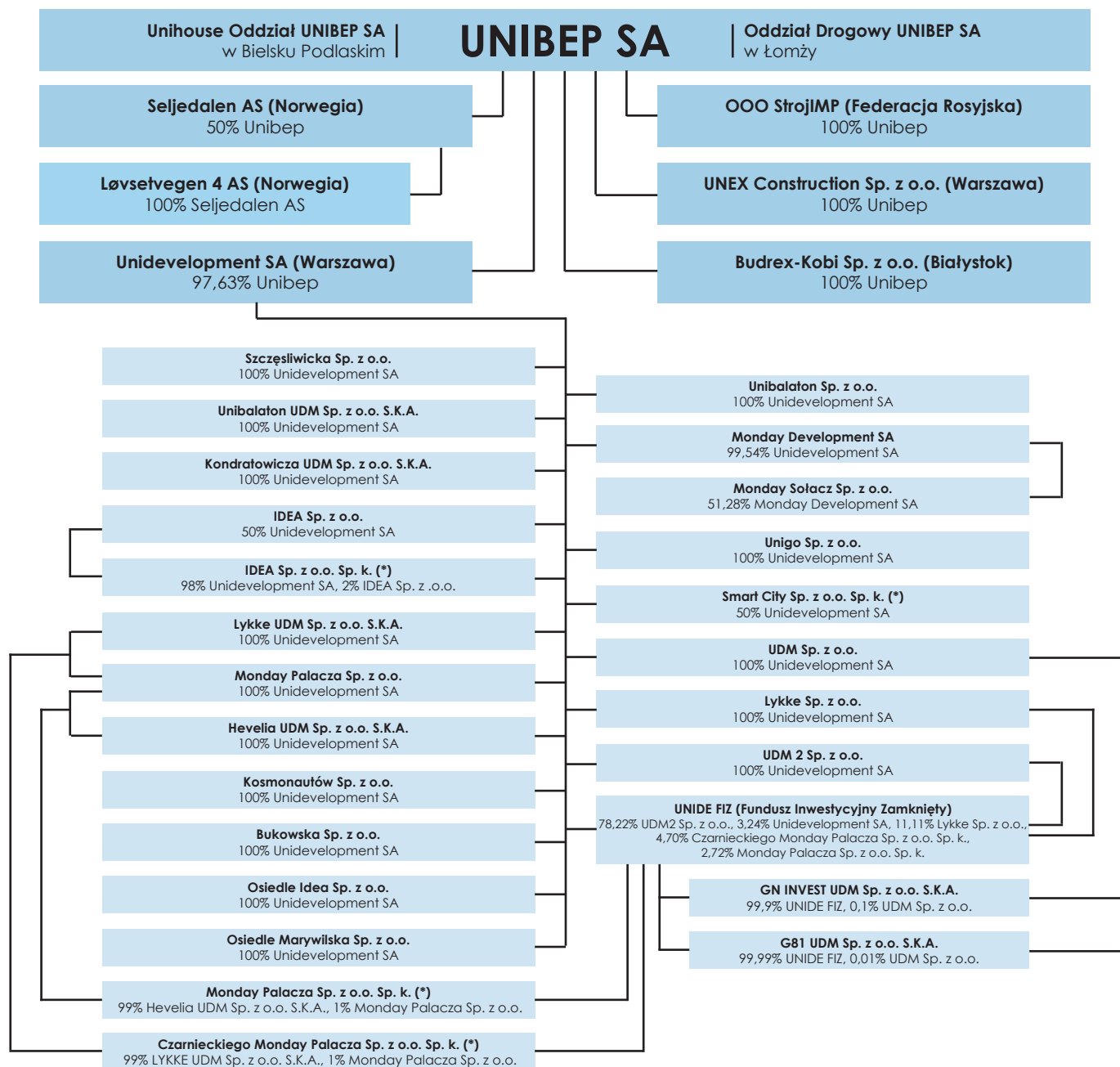
- budownictwo kubaturowe
- działalność deweloperska
- budownictwo modułowe
- realizacje drogowe i mostowe
- miejsca upamiętnień – wykonywane na zlecenie Rady Ochrony Pamięci Walk i Męczeństwa



Na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP SA tj. OOO StrojIMP, UNEX Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, UNIDEVELOPMENT SA i Budrex-Kobi Sp. z o.o. Dodatkowo w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółki pośrednio zależne, w których

udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT SA oraz Seljedalen AS. UNIBEP SA posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 30.06.2017 R.)



■ Podmioty z grupy kapitałowej UNIDEVELOPMENT

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

Poniżej zamieszczono informację o spółkach wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2017 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. 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	95,68%*])**)	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%
Czarneckiego Monday Palacza 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 funduszy	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 SA	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	97,18%	97,18%
Bukowska Sp z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Kosmonautów Sp z o.o.	Poznań	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	44,83%	44,83%

(*) udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

(**) udział w zyskach/stratach Spółki

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

5.1. Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie od dnia 01.01.2017 r.:

Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy UNIDEVELOPMENT w pierwszym półroczu 2017 roku wynikały m.in. z dokonanego przez UNIDE FIZ AN w lutym 2017 roku wykupu w celu umorzenia części certyfikatów inwestycyjnych objętych przez UNIDEVELOPMENT SA oraz emisji nowych certyfikatów inwestycyjnych, które zostały objęte przez Lykke Sp. z o.o., Czarnieckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. i Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.

Ponadto w związku z transakcjami, jakie miały miejsce w marcu oraz kwietniu 2017 roku na akcjach spółki Monday Development SA z siedzibą w Poznaniu, zwiększył się udział Unidevelopment SA w ogólnej liczbie głosów w tej spółce. Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Unidevelopment SA posiada 99,5365% udziału w ogólnej liczbie głosów, a łącznie z podmiotem zależnym – Monday Development SA 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dzięki 50.000 akcji własnych Spółki dających 0,4635% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2017 r. Unidevelopment SA poinformował Zarząd Monday Development SA, że w związku z nabyciem w wyniku przymusowego wykupu 1.078.815 akcji Monday Development SA (Spółka), stanowiących 9,9997% kapitału zakładowego Spółki i ogólnej liczby głosów, osiągnął 99,5365% udziału w ogólnej liczbie głosów, a łącznie z podmiotem zależnym – Monday Development SA 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki, dzięki 50.000 akcji własnych Spółki dających 0,4635% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment SA wstąpiła do Spółki Komandytowej „4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” sp. k., w której Unidevelopment SA posiada 50% udziału w zysku.

W związku ze sprzedażą przez Gaston Investments sp. z o.o. dokonała w dniu 2 sierpnia 2017 r. ogótu praw i obowiązków komplementariusza w ww. spółce na rzecz Smart City sp. z o.o., spółka Smart City sp. z o.o. wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

W dniu 11 sierpnia 2017r. zostały zarejestrowane w KRS trzy nowe spółki komandytowe z siedzibą w Poznaniu tj.:

1. Bukowska 18 Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
2. Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
3. Monday Malta Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

We wszystkich spółkach komandytariuszem jest Monday Development S.A., a komplementariuszem Monday Palacza Sp. z o. o.

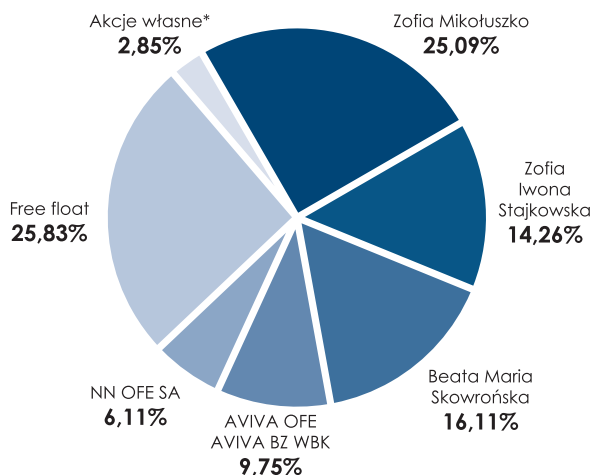
Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1 i 2.4 skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 30-06-2017.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 30-06-2017 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2017 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

* Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 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.

Imię i nazwisko

Zofia Mikotuszko
Zofia Iwona Stajkowska
Beata Maria Skowrońska
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK
NN OFE SA
Free Float
Akcje własne*
RAZEM

Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
8 800 000	880 000,00	25,09%
5 000 000	500 000,00	14,26%
5 650 000	565 000,00	16,11%
3 418 920	341 892,00	9,75%
2 142 359	214 235,90	6,11%
9 059 355	905 935,50	25,83%
1 000 000	100 000,00	2,85%
35 070 634	3 507 063,40	100%

6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2017 R. ORAZ 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 Gołąbicki	Prezes Zarządu	700 000	70 000	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
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 Kołosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN (od czerwca 2017 r.)	0	0	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania miały miejsce zmiany w stanie posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 7 lutego 2017 r., na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 ZWZ UNIBEP SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego, UNIBEP S.A. dokonał nabycia 1.000.000 sztuk akcji własnych za łączną cenę 10.720.000 zł. Łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 100.000 zł i stanowi 2,85% w kapitale zakładowym Spółki. Nabytym przez Emitenta Akcjom Własnym odpowiada 1.000.000 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Na podstawie uchwały nr 32 ZWZ UNIBEP SA z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych oraz przyjęcia programu odkupu akcji własnych Spółka została upoważniona do nabycia do 2 500 000 Akcji Własnych do dnia 31 maja 2022 r. Nabywane na tej podstawie Akcje Własne zostaną pokryte ze środków pochodzących z kapitału rezerwowego utworzonego na podstawie Uchwały nr 20 ZWZ Spółki z dnia 18 maja

2016 roku oraz powiększonego na mocy Uchwały nr 33 ZWZ UNIBEP SA z dnia 13 czerwca 2017 r. do kwoty 35 100 000 zł. (RB 31/2017)



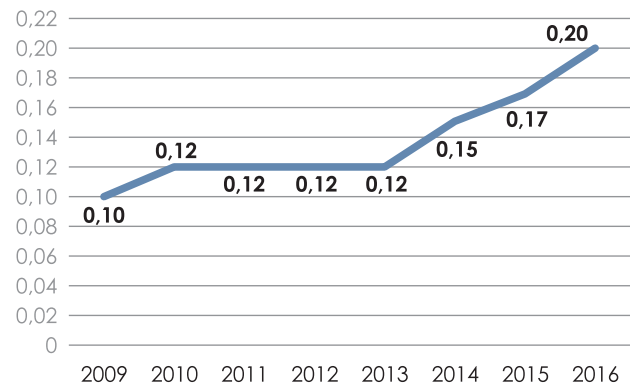
6.4. Wyłacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. raportem bieżącym nr 21/2017 z dnia 30 marca 2017 r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP SA za 2016 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP SA w dniu 13 czerwca 2017 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2016 r., określając dzień dywidendy (D) na 22 czerwca 2017 r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 7 lipca 2017 r. Ustalono wysokość dywidendy na jedną akcję w kwocie 0,20 zł (dwadzieścia groszy). (RB 32/2017).

Łącznie dywidenda za 2016 rok wypłacona w dniu 7 lipca 2017 r. wyniosła 6 814 126,80 zł.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ



7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

7.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP SA.

W ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądo-

wą, które w łącznej liczbie kilkudziesięciu spraw stanowią wartość ponad 10% kapitałów własnych UNIBEP SA. Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarty jest w punkcie 4.24 zobowiązania i należności warunkowe w ramach skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 30-06-2017.

7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA nie zawarł żadnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Z istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróżnić należy transakcję z dnia 12 czerwca 2017 r. w ramach, której UNIBEP S.A. przedłużył umowę pożyczki z Budrex-Kobi Sp. z o.o. z 30 czerwca 2017 r. do 30 czerwca 2018r. Pożyczki udzielono w kwocie 8 mln zł. W dniu 20 lipca 2017 kwota

pożyczki została zwiększona do 10 mln zł.

W ramach istotnych umów budowlanych w okresie objętym raportem wśród podmiotów powiązanych doszło do zawarcia umowy w ramach projektu Ursa Park, o czym informujemy w raporcie bieżącym nr RB 38/2017 oraz w punkcie 3.1 raportu. Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 4.20 w skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2017 do 30.06.2017.

7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równoważność co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP SA. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 4.24 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2017 do 30-06-2017.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W I półroczu 2017r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość przekracza wartość 10% kapitałów własnych.

Jednocześnie w okresie sprawozdawczym udzielone zostały istotne gwarancje:

- w związku z realizacją kontraktu Energieparken w Norwegii Unibep SA wystawił gwarancje należytego wykonania kontraktu oraz zwrotu zaliczki na łączną kwotę 55.076.450 NOK.
- gwarancje należytego wykonania: jedna w kwocie 11.611.600 NOK udzielona została do dnia 30 maja 2018 r. druga w kwocie 7.945,600 NOK udzielona została do dnia 15 stycznia 2018r. Trzech Gwarancji zwrotu zaliczki, w kwotach 14.400.750 NOK, 7.449.000 NOK i 7.449.000 NOK udzielono do dnia 31 sierpnia 2017r., natomiast gwarancji zwrotu zaliczki na kwotę 6.220.500 NOK udzielono do 31.01.2018 r.

7.4. Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2017 do 30-06-2017 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

W dniu 21 kwietnia 2017 r. w związku z zakończeniem postępowania dotyczącego zarzutów naruszenia prawa pracy, norweski organ Okokrim oszacował dla Unibep SA grzywnę oraz zwrot uzyskanej korzyści w łącznej wysokości 5,6 mln NOK. Powiadomienie zostało przekazane w Norwegii naszemu pełnomocnikowi oraz za pośrednictwem stosownych instytucji w kraju bezpośrednio Unibepowi. Zgodnie z opinią norweskiego prawnika kara jest wygórowana, znacznie odbiegająca od kar nakładanych na inne podmioty za podobne naruszenia. Ponadto spółka stoi na stanowisku, że zarzuty są niezasadne i rozważa wystąpienie na drogę postępowania sądowego w celu obrony przed zarzutami. Termin na zakwestionowanie decyzji został wyznaczony do dnia 15 września 2017r.

24 kwietnia 2017 roku Unibep SA otrzymał trzyletnią licencję na budowanie na Ukrainie. Uzyskanie budowlanej licencji jest obowiązkowe dla osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność budowlaną i zarejestrowanych zgodnie z prawem na terenie Ukrainy i jest niezbędne do prowadzenia dużych inwestycji budowlanych u naszego wschodniego sąsiada.

W dniu 16 maja 2017r. Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwały w sprawie powołania następują-

cych osób w skład Zarządu V kadencji:

1. Pan Leszek Marek Gołąbicki - Prezes Zarządu
2. Pan Sławomir Kiszycki - Wiceprezes Zarządu
3. Pan Marcin Piotr Drobek – Wiceprezes Zarządu
4. Pan Jan Piotrowski – Członek Zarządu.

Skład zarządu nie różni się od składu zarządu IV kadencji. Jedyną zmianą jest zmiana stanowiska pełniącego przez Pana Marcina Drobka z Członka Zarządu na Wiceprezesa Zarządu. Kadencja zarządu spółki trwa trzy lata. (RB 24/2017)

W dniu 13 czerwca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA podjęło uchwały w przedmiocie wyboru z tym samym dniem Rady Nadzorczej Emitenta na nową, wspólną 3-letnią kadencję w składzie:

1. Pan Jan Mikołuszko, Przewodniczący Rady Nadzorczej (był Przewodniczącym RN IV kadencji),
 2. Pani Beata Maria Skowrońska, Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (była Wiceprzewodniczącą RN IV kadencji),
 3. Pan Wojciech Jacek Stajkowski, Członek Rady Nadzorczej (był Członkiem RN IV kadencji),
 4. Pan Paweł Markowski, Członek Rady Nadzorczej (był Członkiem RN IV kadencji),
 5. Pan Jarosław Bełdowski, Członek Rady Nadzorczej (był Członkiem RN IV kadencji),
 6. Pan Michał Kołosowski, Członek Rady Nadzorczej (był Członkiem RN IV kadencji),
 7. Pan Dariusz Marian Kacprzyk jest nowym członkiem Rady Nadzorczej Unibep SA.
- (RB 33/2017)

Na czerwcowym posiedzeniu Rady Nadzorczej Unibep SA została podjęta decyzja o kolejnej rozbudo-

wie Fabryki Domów Modułowych Unihouse w Bielsku Podlaskim. Projekt inwestycyjny przewiduje zwiększenie mocy z ok. 1000 modułów rocznie produkowanych obecnie do ok. 1600 modułów rocznie. Całość ma kosztować ok. 18 mln złotych, przy czym koszty inwestycji będą rozłożone w czasie w perspektywie do końca IQ 2018 roku. Według założeń, nowa część fabryki będzie prowadzona i oddawana etapami. Na działce położonej obok obecnej fabryki, która od roku jest własnością Unibep SA, powstaną m.in. nowe drogi dojazdowe, place składowe, infrastruktura logistyczno-magazynowa oraz hala produkcyjna z wyposażeniem. Inwestycja jest podyktowana zwiększonym zapotrzebowaniem na moduły produkowane przez Unihouse. Otwierają się także nowe rynki – przede wszystkim Szwecja, ale akwizycja produktów Unihouse obejmuje także inne rynki europejskie.

W dniu 10 sierpnia 2017 r. Unibep SA podpisał umowę o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2014 – 2020 na wdrożenie projektu pn. budynek

zeroenergetyczny w konstrukcji modułowej, polegającego na opracowaniu i zbudowaniu samowystarczającego energetycznie budynku mieszkalnego w systemie modułowym. Projekt realizować będzie Oddział Unihouse. Szacunkowa wartość dofinansowania to 2,4 mln zł, zaś całkowita wartość projektu wyniesie ok. 4,5 mln zł. Projekt realizowany będzie do końca 2019r. Zbudowane w ramach projektu budynki modułowe zeroenergetyczne zostaną następnie włączone do produkcji Oddziału Unihouse.

8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2017	31.12.2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Środki trwałe	77 846	77 968
Wartości niematerialne	19 597	18 990
Środki trwałe w budowie	1 567	469
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	258	256
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17 982	16 430
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe	2 245	
Kaucje z tytułu umów o budowę	43 534	42 547
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 206	37 587
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 987	2 427
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 275	2 286
Aktywa trwałe razem	210 496	198 960
Aktywa obrotowe		
Zapasy	261 306	227 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	272 289	279 148
Kaucje z tytułu umów o budowę	41 276	33 261
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	113 869	120 419
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	714	932
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	6 571	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 205	150 055
Pożyczki udzielone	20 629	21 151
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 724	12 995
Aktywa obrotowe razem	841 583	845 216
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	1 052 079	1 044 176

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2017	31.12.2016
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-4
Pozostałe kapitały	229 697	207 191
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	11 510	22 305
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	244 710	232 999
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	3 147	2 889
Kapitał własny ogółem	247 857	235 888
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	39 075	111 073
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	19 359	1 272
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 097	3 908
Kaucje z tytułu umów o budowę	40 960	40 279
Przychody przyszłych okresów	211	215
Zobowiązania długoterminowe razem	102 702	156 748
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	299 502	366 682
Kaucje z tytułu umów o budowę	36 116	34 594
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	28 918	36 294
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	57 693	46 636
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 946	6 436
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	161 527	141 623
Przychody przyszłych okresów	109 818	19 277
Zobowiązania krótkoterminowe razem	701 519	651 540
PASYWA RAZEM	1 052 079	1 044 176

8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WARIANT KALKULACYJNY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

	30.06.2017 r.	30.06.2016 r.
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	662 696	495 184
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 508	6 367
Przychody ze sprzedaży ogółem	673 204	501 551
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	625 004	462 719
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	10 367	6 362
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	37 833	32 470
Koszty sprzedaży	5 090	2 717
Koszty zarządu	20 077	15 659
Pozostałe przychody operacyjne	2 831	7 363
Pozostałe koszty operacyjne	1 907	5 984
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 590	15 473
Przychody finansowe	1 051	9 942
Koszty finansowe	2 175	7 438
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	7 212	117
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 678	18 094
Podatek dochodowy	4 973	3 936
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 705	14 158
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	14 705	14 158

B. POZOSTAŁE DOCHODY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

	30.06.2017 r.	30.06.2016 r.
Zysk (strata) netto	14 705	14 158
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0	1
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	19 400	-8 341
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-3 686	1 585
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	15 714	-6 755
Całkowite dochody ogółem	30 420	7 403
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	14 705	14 158
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 705	13 937
udziały niesprawujące kontroli	1	220
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	14 705	14 158
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 705	13 937
udziały niesprawujące kontroli	1	220
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,42	0,40
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,42	0,40
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	30 420	7 403
akcjonariuszom jednostki dominującej	30 419	7 183
udziały niesprawujące kontroli	1	220
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,87	0,20
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,87	0,20

8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane					Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwow	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli		
01 STYCZNIA 2017 r.	3 507	-4	-8 924	35 514	0	119 696	60 905	-9 281	31 586	232 999	2 889	235 888
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								31 586	-31 586	0		0
Podział zysku								-17 624		0		0
Podział zysku na dywidendę								-6 814		-6 814		-6 814
Utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych				10 858						0		0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego				-10 733						-10 733		-10 733
Utworzenie kapitału celowego				200						0		0
Przeznaczenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNITAŁENT										-100		-100
Zmiana poziomu zaangażowania										-1 060		-803
Dochoły całkowite	0	15 714							14 705	30 419	1	30 420
30 CZERWCA 2017 r.	3 507	-4	6 790	35 639	200	126 163	60 905	-3 194	14 705	244 710	3 147	247 857

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane					Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwow	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli			
01 STYCZNIA 2016 r.	3 507	-5	-2 008	514	143 089	60 905	-12 913	23 564	23 564	216 653	550	217 203
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							23 564	-23 564		0		0
Podział zysku												0
Podział zysku na dywidendę												-5 962
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych				35 000								0
Objęcie kontroli												-702
Utrata kontroli												-91
Dochoły całkowite	1	-6 756						13 937	7 183	7 183	220	7 403
30 CZERWCA 2016 r.	3 507	-4	-8 764	35 514	120 048	60 905	-7 270	13 937	13 937	217 874	-23	217 851

8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.06.2017 r.	30.06.2016 r.
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	19 678	18 094
II. Korekty razem	11 248	-96 608
1. Amortyzacja	4 818	4 159
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 034	-1 417
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 588	571
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-10 579	397
5. Zmiana stanu rezerw	34 305	2 676
6. Zmiana stanu zapasów	-34 050	-8 535
7. Zmiana stanu należności	4 440	-58 391
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	-79 217	-17 336
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	97 774	-4 970
10. Inne korekty	-871	446
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-8 993	-14 207
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 926	-78 514
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-4 270	-1 978
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	114	336
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	5 660	2 000
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	-1 000
Odsetki otrzymane	860	2 681
Pożyczki udzielone	-616	-13 301
Pożyczki spłacone	1 048	15 878
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	3 997	263
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 792	4 879
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	48 307	8 217
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-102 912	-13 453
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-10 735	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 032	-1 869
Zapłacone odsetki	-5 072	-2 491
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-72 444	-9 594
Zmiana netto stanu środków pieniężnych, w tym:	-34 726	-83 230
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	3 609	619
Różnice kursowe	-354	1 042
Środki pieniężne na początek okresu	145 922	126 482
Środki pieniężne na koniec okresu	111 197	43 252
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 212	2 035

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP oraz jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy UNIBEP i UNIBEP S.A. Jednocześnie Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2017 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, opis podstawowych ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Grupy UNIBEP oraz UNIBEP S.A.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych Grupy UNIBEP oraz UNIBEP S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku – Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie – został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonując tego przeglądu spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami i standardami zawodowymi.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd UNIBEP SA

.....
Leszek Marek Gołąbicki
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu

.....
Marcin Piotr Drobek
Wiceprezes Zarządu

.....
Jan Piotrowski
Członek Zarządu



Kontakt:

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

www.unibep.pl