
Navigator Debt Advisory®
Value delivered.

Podsumowanie wyników za 2017 r.
Unibep S.A.

Warszawa, 9 kwietnia 2018



Seria	Ticker	Wartość emisji (mln PLN)	Kupon	Data emisji	Data wykupu	Zabezpieczenie	Rynek notowań
C	UNI0618	30,0	WIBOR 6M + 2,50%	2015-06-02	2018-06-01	Brak	BondSpot ASO, GPW ASO
D	UNI0719	30,0	WIBOR 6M + 2,50%	2016-07-08	2019-07-08	Brak	BondSpot ASO, GPW ASO

Grupa Unibep utrzymuje wysoką dynamikę przychodów pomimo trudnej sytuacji w branży budowlanej

- W 2017 r. Grupa Unibep odnotowała znaczący wzrost przychodów do **1,63 mld zł** (wzrost o ponad **30% r/r**), przy wzroście zysku ze sprzedaży o **36,5% r/r** do poziomu **52,3 mln zł**. Spółka poprawiła bądź utrzymała marże we wszystkich segmentach działalności, prócz segmentu drogowo – mostowego. Unibep, jak sam przyznaje działa obecnie w trudnych warunkach, zaś cała branża stoi przed wieloma wyzwaniami, takimi jak **wzrost kosztów działalności (spowodowane głównie wzrostem cen materiałów oraz presją płacową)**. Optymistycznie wygląda przyszłość dla segmentu **deweloperskiego**, który zanotował w 2017 r. rekordowe wyniki, zaś kolejne lata za sprawą realizowanych inwestycji również wyglądają obiecująco. Nie należy również zapominać o działalności modułowej, pomimo niekorzystnego wyroku sądu norweskiego z końca 2017 r. Unibep planuje otwarcie nowej hali produkcyjnej Unihouse a także dalszą ekspansję, szczególnie na rynku szwedzkim. Spółka, chcąc sprostać wyzwaniom dla poszczególnych segmentów działalności, postanowiła **zwiększyć zatrudnienie o około 150 osób**.
- Na koniec 2017 r. Spółka posiadała **portfel zamówień** w wysokości **1,4 mld zł** na 2018 rok oraz **0,6 mld zł** na kolejne lata. Na dzień 04.04.2018 r. Backlog działalności budowlano-infrastrukturalnej wynosił natomiast **1,85 mld zł**.
- W 2017 r. za blisko **81,4%** wszystkich przychodów odpowiedzialna była sprzedaż krajowa, z czego zdecydowana większość stanowił segment kubaturowy. Przychody z działalności prowadzonej za granicą wynosiła **0,3 mld zł**. Blisko 60% przychodów z eksportu generowała działalność prowadzona w Skandynawii (w Szwecji oraz Norwegii za sprawą segmentu modułowego), zaś pozostała część to budownictwo kubaturowe na Białorusi oraz Ukrainie.
- Duży wpływ na wyniki Unibepu miał spór z norweskim inwestorem Jessheim Bolig, związany z realizacją przez Spółkę w latach 2012-2013 inwestycji modułowej. W wyniku trwania procesu przed kolejnymi instancjami sądu w Norwegii, Unibep został prawomocnym wyrokiem zobowiązany do zapłaty na rzecz inwestora kwoty w wysokości **13,2 mln zł**.

Struktura przychodów Grupy Unibep z podziałem na segmenty w 2017 r. oraz 2016 r.

	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
2017						
Przychody ze sprzedaży	1 118,8	199,5	228,2	181,7	-98,8	1 623,3
Zysk brutto ze sprzedaży	53,0	-18,9	60,9	11,5	-3,1	103,4
Marża zysku brutto ze sprzedaży	4,74%	-9,47%	26,68%	6,34%	3,18%	6,35%
2016						
Przychody ze sprzedaży	905,5	162,9	98,7	156,4	-74,2	1 249,2
Zysk brutto ze sprzedaży	46,7	5,7	22,4	10,0	-0,8	84,0
Marża zysku brutto ze sprzedaży	5,16%	3,49%	22,73%	6,38%	1,10%	6,72%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Segment kubaturowy

- Unibep w 2017 r. oddał w terminie kluczowe projekty, takie jak **Galeria Północna** w Warszawie, apartamentowiec **Aura Sky** również w stolicy oraz **Fabrykę Proszków Mlecznych Mlekovita** w Wysokiem Mazowieckiem.
- W 2017 r. budownictwo krajowe zwiększyło sprzedaż o ponad **100 mln zł**, przy spadku rentowności (głównie za sprawą wzrostu cen materiałów). Spółka w **większym stopniu planuje w następnych latach** zwrócić się w kierunku segmentu **budownictwa biurowego, przemysłowego** oraz **hotelowego**, zaś w przypadku budownictwa mieszkaniowego utrzymywać, bądź zwiększać poziom kontraktacji.
- Spółka osiąga sukcesy na rynkach zagranicznych, obecnie w realizacji posiada **3 inwestycje na Białorusi**. Warto również wspomnieć o kontrakcie na Ukrainie, dot. budowy przejścia granicznego o wartości **66 mln zł**. Z punktu widzenia Unibepu jest to kontrakt bezpieczny, ponieważ inwestycja ma zostać sfinansowana dzięki kredytowi, udzielonemu przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej Rządowi Ukrainy.
- Unibep **jest w trakcie budowy około 6 000 mieszkań** (w większości w Warszawie). Za sprawą rozwoju segmentu deweloperskiego Grupy, Spółka chce zwiększyć ekspozycję na **rynku poznańskim**.
- W czwartym kwartale 2017 r. Grupa podpisała łącznie 4 istotne kontrakty (3 z segmentu mieszkaniowego, 1 komunikacyjnego) o wartości ponad **132 mln zł**.
- Po dniu bilansowym Unibep podpisał dodatkowo 5 istotnych umów o wartości około **184 mln zł**. Co równie ważne, Spółka zaznaczyła swoją obecność w **południowej części kraju, w Krakowie, gdzie wybuduje akademik dla Golub GetHouse**.

Istotne umowy podpisane w segmencie kubaturowym w 4Q 2017 r. oraz 1Q 2018 r.

Nazwa inwestycji	Zamawiający	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu	Wynagrodzenie [mln zł]	Liczba mieszkań
Ursa Park etap II	URSA Park Samrt City sp. z o.o. sp. k.	2018 1Q	2019 3Q	33,4	196
Aura Sky etap II	Mill-Yon Gdańsk sp. z o.o.	2017 4Q	2019 3Q	54,0	220
Węzeł przesiadkowy w Katowicach	Miasto Katowice	2017 4Q	2019 3Q	26,4	n/d
Zielony Sołacz	Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza sp. z o.o. sp. K. (Unidevelopment)	2018 1Q	2019 1Q	18,8	74
Aroma Park	YIT Development sp. z o.o.	2018 1Q	2019 2Q	16,2	78
Drukarnia fleksograficzna	Formika sp. z o.o.	2018 1Q	2019 1Q	22,5	n/d
Akademik	SH GGH Management 8 sp. z o.o. sp. k.	2018 1Q	2019 3Q	70,0	n/d
Przejście Graniczne Ukraina - Polska	Państwowa Służba Fiskalna Ukrainy	2018 1Q	2020 3Q	66,0	n/d

Umowy podpisane po dniu bilansowym, tj. w okresie 01.01.2018 – 03.04.2018

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Segment drogowo-mostowy

- W 2017 r. segment drogowo-mostowy Unibep S.A. osiągnął przychody w wysokości blisko **200 mln zł**, co oznacza wzrost o **22,5% r/r**. Spółka odnotowała jednak stratę brutto na powyższej działalności w wysokości **18,9 mln zł**. Ujemny wynik to efekt wzrostu kosztów materiałów, robocizny oraz podwykonawców, które miały miejsca w 2017 r., zaś kontrakty były podpisywane w okresach poprzednich.
- Warto wspomnieć, że Spółka pod koniec marca b.r. **odstąpiła od umowy budowy i rozbudowy Drogi Wojewódzkiej nr 673 w części dotąd niewykonanej**. Spowodowane to było niedostarczeniem niezbędnej dokumentacji przez zamawiającego, tj. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku, co doprowadziło do odstąpienia przez Unibep od powyższej umowy.
- W ocenie Spółki, Grupa ma stabilny portfel zleceń na rok 2018 oraz lata następne, uwzględniający bieżącą sytuację rynkową, zaś perspektywy segmentu oceniane są jako **umiarkowane**.
- W czwartym kwartale 2017 r. Spółka podpisała łącznie 3 kontrakty drogowe o łącznej wartości blisko **87 mln zł**.

Istotne umowy podpisane w segmencie drogowo-mostowym w 4Q 2017 r.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Zamawiający	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu	Wynagrodzenie [mln zł] ¹
Rozbudowa DK nr 65 i 66	Podbiele - Suchowolce	GDDKiA Białystok	2017 4Q	2019 4Q	52,5
Rozbudowa DK nr 66	Suchowolce - Kleszczele	GDDKiA Białystok	2017 4Q	2019 4Q	13,1
Budowa i rozbudowa DW nr 645	Nowogród - Łomżna	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku	2017 4Q	2019 4Q	21,3

¹ Wynagrodzenie przypadające spółkom z Grupy Unibep S.A.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Segment modułowy

- Grupa Unibep wyraźnie poprawiła wyniki w segmencie modułowym. Przychody w 2017 r. wzrosły o **16,2% r/r** do poziomu **181,7 mln zł** przy bardzo dobrym wyniku brutto na sprzedaży (**11,5 mln zł, rentowność 6,3%**).
- Spółka planuje w obecnym roku dalsze aktywne działania akwizycyjne na rynkach skandynawskich. Doświadczenie zebrane w Norwegii ma pomóc spółce w dalszym rozwoju na **rynku szwedzkim**, gdzie Unibep ukończył z sukcesem pierwszy projekt na **58 mieszkań**.
- W rozwoju działalności na rynkach skandynawskich pomóc ma przede wszystkim rozbudowa hali produkcyjnej domów modułowych Unihouse, która ma zwiększyć możliwości produkcyjne o **około 70%**. Otwarcie zaplanowane jest na **2Q 2018 r.**
- W czwartym kwartale 2017 r. oraz pierwszym kwartale 2018 r. Grupa Unibep podpisała dwie umowy na dostawy łącznie 3 budynków mieszkalnych w Norwegii o wartości około **26,5 mln zł**

Istotne umowy podpisane w segmencie modułowym w 4Q 2017 r. oraz 1Q 2018 r.

Nazwa inwestycji	Zamawiający	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu	Wynagrodzenie [mln zł]	Liczba mieszkań
Stasjonsgata	Opsahlhaven AS	2017 4Q	2018 4Q	13,6	28
Aamodthellinga	Aamodthellinga 2 AS	2018 1Q	2019 1Q	13,0	21

Umowy podpisane po dniu bilansowym, tj. w okresie 01.01.2018 – 03.04.2018

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Segment deweloperski

- Działalność deweloperska Grupy Unibep odnotowała rekordowe wyniki w 2017 r., osiągając przychody o **ponad 130% r/r** wyższe niż w roku 2016. Spółki deweloperskie **poprawiły również rentowność brutto**, która wzrosła o blisko **4 p.p. r/r** i wyniosła **26,7%**.
- W badanym okresie spółka sprzedała rekordowe **621 mieszkań**, poprawiając wynik o **24%** w porównaniu do roku poprzedzającego. W 2017 r. Grupa przekazała również **776 lokali** (w tym mieszkalne i usługowe), w porównaniu do 301 sztuk w 2016 r., co oznacza wzrost o **ponad 155% r/r**. W 2018 r. Grupa Unibep planuje sprzedaż około **540 lokali**.
- Wpływ na rekordowe wyniki miały przede wszystkim oddane do użytkowania inwestycje: **Dom Awangarda** (313 mieszkań), **Osiedle 360°** (116 mieszkań) oraz **URSA Smart City Etap 2** (176 mieszkań).
- W 2017 r. Spółki z Grupy Unidevelopment sfinalizowały zakup gruntów pod budowę **74 mieszkań w Poznaniu**. Dodatkowo, Grupa podpisała umowy przedwstępne na około **410 mieszkań w Warszawie**. W 1Q 2018 r. Grupa Unibep podpisała umowy na zakup gruntów w dzielnicy Bielany w Warszawie o wartości **15 mln zł** oraz w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto pod około **340 mieszkań za 13 mln zł**.
- Na koniec 2017 r. spółki deweloperskie Grupy Unibep posiadały w realizacji **4 projekty deweloperskie** o potencjale **około 500 mieszkań**. W 2018 r. Grupa rozpocznie budowę ponad **1 000 mieszkań** na rynku warszawskim, poznańskim oraz radomskim. Warto wspomnieć o inwestycji **Wiepofama** w Poznaniu o całkowitej powierzchni około **7,5 ha**, która ma okazję stać się największą inwestycją deweloperską Grupy Unibep o całkowitym potencjale około **2 000 mieszkań**. Jest to projekt **Joint Venture realizowany wspólnie z Wiepofama S.A.**

Projekty w przygotowaniu według stanu na dzień 04.04.2018 r.

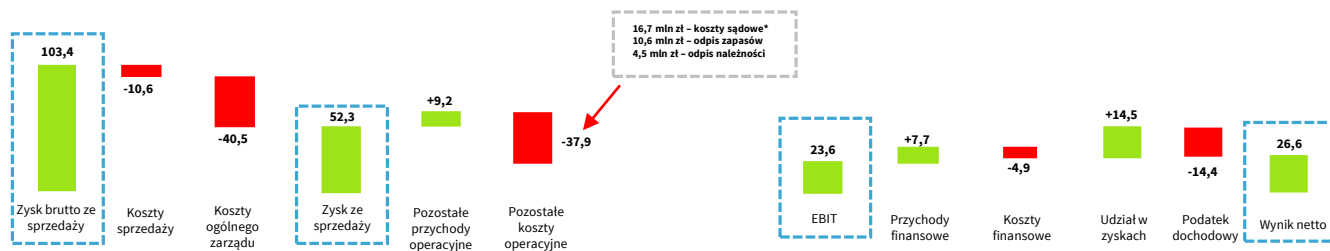
Nazwa inwestycji	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu	Liczba mieszkań	Łączna PUM
Marywilska Osiedle Kameralne	2Q 2018	3Q 2019	333	17 675
Coopera etap 1	4Q 2018	1Q 2020	136	6 885
Coopera Etap 2	1Q 2020	3Q 2021	272	13 771
Sokratesa	2Q 2019	3Q 2020	137	7 266
Rynek warszawski			878	45 597
Osiedle Idea MDM	2Q 2018	4Q 2019	60	5 085
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 1	4Q 2018	4Q 2019	44	2 408
Nowy Wacyn Etap 1 Faza 2	1Q 2019	3Q 2020	92	5 072
Rynek radomski			196	12 565
Bukowska	3Q 2018	4Q 2019	170	9 384
Nowych Kosmonautów Etap 1	2Q 2018	4Q 2019	214	11 221
Nowych Kosmonautów Etap 2	2Q 2019	3Q 2020	130	6 028
Wiepofama I	1Q 2020	4Q 2021	240	12 000
Wiepofama II	1Q 2021	3Q 2022	220	11 000
Rynek poznański			974	49 633
RAZEM			2 048	107 795

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Finanse

Grupa Unibep RZiS [w mln PLN]	2013	2014	2015	2016	2017
Przychody	920,5	1079,7	1242,9	1249,2	1629,3
Zysk brutto ze sprzedaży	58,3	66,7	67,2	84,0	103,4
Koszty sprzedaży	4,5	5,8	7,6	8,7	10,6
% przychodów	0,48%	0,54%	0,61%	0,70%	0,65%
Koszty ogólnego zarządu	26,4	29,1	32,3	36,9	40,5
% przychodów	2,87%	2,69%	2,60%	2,95%	2,48%
Zysk ze sprzedaży	27,4	31,8	27,3	38,3	52,3
marża na sprzedaży (%)	3,0%	2,9%	2,2%	3,1%	3,2%
Pozostałe przychody operacyjne	10,0	5,6	8,1	11,6	9,2
Pozostałe koszty operacyjne	9,3	12,2	11,9	16,6	37,9
EBITDA	34,0	32,1	31,3	41,8	33,5
marża EBITDA (%)	3,7%	3,0%	2,5%	3,3%	2,1%
EBIT	28,1	25,1	23,5	33,3	23,6
marża EBIT (%)	3,1%	2,3%	1,9%	2,7%	1,4%
Przychody finansowe	5,3	10,2	13,2	14,0	7,7
Koszty finansowe	10,3	7,4	7,9	13,4	4,9
Udział w zyskach jednostek podporządkowanych	0,0	-0,4	0,5	7,2	14,5
Zysk netto	16,2	20,9	23,3	31,9	26,6
marża netto (%)	1,8%	1,9%	1,9%	2,6%	1,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.



* Z czego 13,8 mln zł na rzecz Jessheim Bolig

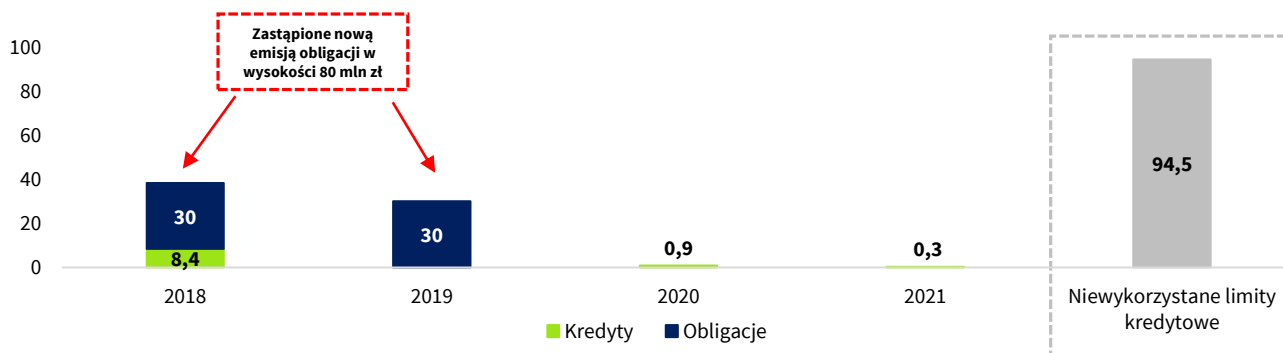
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- Grupa Unibep odnotowała rekordowe przychody ze sprzedaży głównie za sprawą **działalności kubaturowej** oraz **segmentu deweloperskiego**, który zanotował bardzo dobre wyniki ze względu na przekazania wielu inwestycji mieszkaniowych. Znaczne pogorszenie rentowności działalności budowlanej drogowo-mostowej spowodowały spadek marży na sprzedaży całej Grupy o około **0,37% r/r** do poziomu **6,35%**.
- W wynikach za 2017 r. wyraźnie wzrosły udziały w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, który wyniósł **14,5 mln zł** w 2017 r. Na powyższą pozycję wpływ miały głównie oddana do użytkownika inwestycja **URSA Smart City etap II (około 7 mln zł)** oraz projekt deweloperski w Norwegii, **Energiparken (około 7 mln zł)**.
- Znaczący wpływ na wyniki w 2017 r. miał wspomniany we wcześniejszej części opracowania przegrany proces z Jessheim Bolig w sprawie zrealizowanej w latach 2012-2013 inwestycji modułowej na rynku norweskim. Grupa Unibep w całości ujęła powyższe zdarzenie w pozycji pozostałe koszty operacyjne, które spowodowało pogorszenie wyniku na poziomie netto o około **39%**.
- Spółka dalej wykazuje się dyscypliną kosztową, utrzymując relację kosztów sprzedaży oraz kosztów ogólnego zarządu w relacji do przychodów stosunkowo niskim. Ich udział w przychodach to odpowiednio **0,6%** oraz **2,5%** na koniec 2017 r. Wzrost kosztów sprzedaży spowodowany jest głównie działaniami przygotowawczymi w kontekście uruchomienia nowych projektów deweloperskich.

Grupa Unibep Bilans [w mln PLN]	2013	2014	2015	2016	2017
Suma bilansowa	554,1	666,6	766,7	1069,6	1022,6
Aktywa trwałe	144,9	172,3	209,8	224,4	220,3
-środki trwałe	65,5	64,8	76,0	78,4	87,1
-kaucje z tytułu umów o budowę	17,6	25,2	35,4	42,5	49,3
-pożyczki udzielone	8,6	11,5	33,0	0,0	0,0
-aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16,8	32,0	37,4	63,0	32,8
Aktywa obrotowe	409,2	494,4	556,9	845,2	782,3
-zapasy	109,8	107,3	145,4	227,3	200,0
-należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	153,0	162,3	191,3	279,1	233,4
-kaucje z tytułu umów o budowę	21,9	19,1	19,9	33,3	47,0
-kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	22,5	61,3	53,7	120,4	103,2
-środki pieniężne	90,5	126,1	129,9	150,1	165,3
Kapitał własny	185,8	203,0	217,2	235,9	257,6
Zobowiązania długoterminowe	74,6	89,2	115,5	182,2	118,1
-zobowiązania finansowe	34,2	37,7	57,8	110,0	38,3
-zobowiązania z tytułu obligacji	21,9	31,4	50,2	60,6	29,4
-kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	12,4	6,3	7,6	49,4	8,9
-kaucje z tytułu umów o budowę	28,5	29,7	37,9	40,3	40,2
Zobowiązania krótkoterminowe	293,6	374,4	434,0	651,5	626,9
-zobowiązania finansowe	33,1	27,8	21,7	46,6	43,4
-zobowiązania z tytułu obligacji	0	11,0	11,0	27,7	31,3
-kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33,1	16,8	10,7	18,9	12,1
-zobowiązania z tytułu dostaw i usług	127,3	153,4	168,4	260,6	211,0
-kaucje z tytułu umów o budowę	25,4	30,5	33,1	34,6	48,8
-rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i RMB	48,7	71,0	100,3	141,6	115,6
Kapitał obrotowy netto	115,5	120,0	122,9	193,7	155,4
Wskaźnik płynności	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2
Wskaźnik płynności szybki	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3
Cykl konwersji gotówki	39,8	26,0	42,3	64,1	49,8
Rotacja zapasów w dniach	43,5	36,3	42,7	66,4	44,8
Rotacja należności w dniach	46,7	41,5	49,0	73,9	52,3
Rotacja zobowiązań w dniach	50,5	51,9	49,4	76,2	47,3
Zadłużenie finansowe	67,4	65,8	79,6	156,6	81,7
Dług netto	-23,1	-60,3	-50,3	6,6	-83,6
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	66%	70%	72%	78%	73%
Zadłużenie finansowe/suma bilansowa	12%	10%	10%	15%	8%
Kowenanty obligacji:					
Dług netto / kapitał własny (%) <130% - UNI0618, UNI0719	-12%	-30%	-23%	3%	-32%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

Zapadalność kredytów, pożyczek oraz obligacji w latach 2018-2021 (stan na 31.12.2017 r., w mln zł)

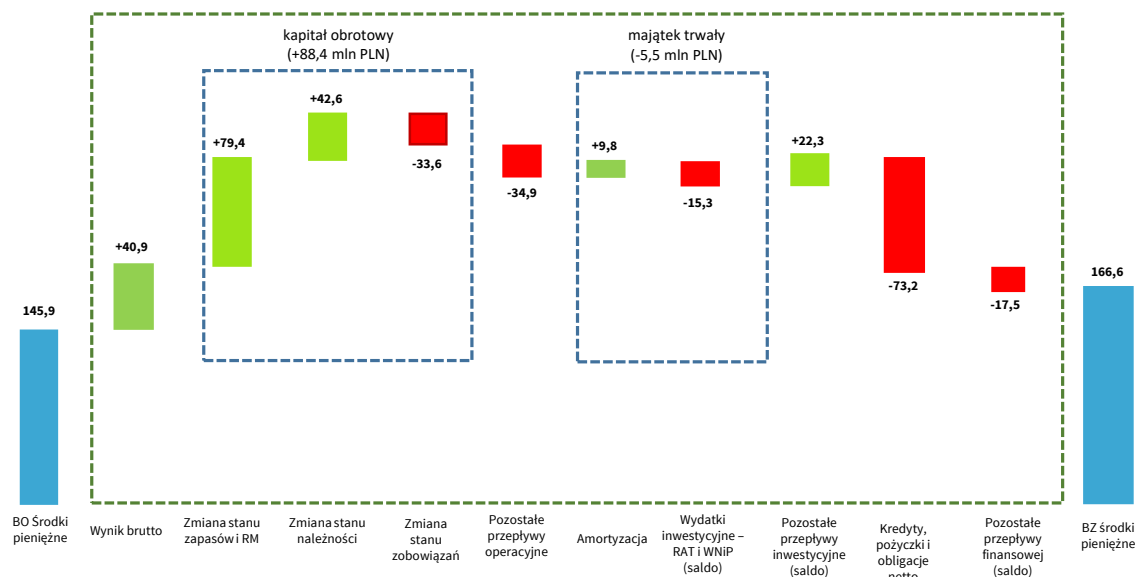


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- W 2017 r. Spółka nieznacznie zmniejszyła sumę bilansową w stosunku do końca 2016 r. o około **47 mln zł** (-4,3%), za sprawą niższego poziomu należności oraz zapasów. Wartym odnotowania jest znaczący wzrost pozycji produkty gotowe w stosunku do końca 2016 o **80% r/r** głównie za sprawą oddawanych do użytkowania zakończonych projektów deweloperskich.
- Na koniec 2017 r. Grupa Unibep zanotowała wyższe saldo środków pieniężnych od zobowiązań finansowych i posiadała tym samym najlepszą pozycję gotówkową od lat. Zobowiązania finansowe wyniosły **81,7 mln zł**, z czego 58,8 mln zł stanowiły obligacje, 11,4 mln zł leasingi, zaś kredyty i pożyczki 9,6 mln zł. Co równie istotne, Spółka ma niewykorzystane limity kredytowe **w wysokości ponad 94 mln zł na koniec 2017 r.** Zwiększenie salda gotówki było wynikiem oddania do użytkowania wielu inwestycji deweloperskich, **co pomogło spółce w spłacie wielu kredytów budowlanych** (spadek zobowiązań finansowych o **47,7%**). Wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł r/r o **5% p.p.** i na koniec 2017 r. wyniósł **73%**.
- Na początku kwietnia br. **Spółka uchwaliła nowy Program emisji obligacji do wartości 80 mln zł.**
- Zmiany w kapitale obrotowym przełożyły się na spadek cyklu konwersji gotówki, który wynosi obecnie około **50 dni**, głównie za sprawą szybszej rotacji zapasów oraz należności. Pomimo skrócenia cyklu konwersji gotówki, wskaźniki płynności utrzymały poziomy z końca roku 2016.

Grupa Unibep RPP [w mln PLN]	2013	2014	2015	2016	2017
Przeptywy z działalności operacyjnej	45,8	57,1	40,0	-13,9	104,3
Przeptywy z działalności inwestycyjnej	80,7	-9,0	-30,0	-9,0	7,1
Przeptywy z działalności finansowej	-72,3	-12,8	-9,8	42,3	-90,7
Przeptywy pieniężne netto	54,3	35,4	0,2	19,4	20,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę.

- W 2017 r. Unibep wygenerował ponad **104 mln zł** środków pieniężnych z działalności operacyjnej, **za sprawą zmiany stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych**, spowodowanej rozpoznaniem w wyniku wielu inwestycji mieszkaniowych. Wysokie przepływy operacyjne pozwoliły na spłatę zobowiązań finansowych netto w wysokości **73,2 mln zł**.

Słownik pojęć

- EBIT – zysk operacyjny
- EBITDA – zysk operacyjny powiększony o amortyzację
- Marża na sprzedaży – zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży
- Marża EBITDA – EBITDA/przychody ze sprzedaży
- Marża EBIT – EBIT/przychody ze sprzedaży
- Marża netto – zysk netto/przychody ze sprzedaży
- Kapitał obrotowy netto – aktywa obrotowe – zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik płynności szybki – (aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe
- Wskaźnik wypłacalności gotówkowej – środki pieniężne i ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe
- Cykl konwersji gotówki – Rotacja zapasów w dniach + Rotacja należności w dniach – Rotacja zobowiązań w dniach
- Rotacja zapasów w dniach – $365 \times \text{zapasy} / \text{przychody ze sprzedaży za ostatnie 12 miesięcy}$
- Rotacja należności w dniach – $365 \times \text{należności handlowe} / \text{przychody ze sprzedaży za ostatnie 12 miesięcy}$
- Rotacja zobowiązań w dniach – $365 \times \text{zobowiązania handlowe} / \text{przychody ze sprzedaży za ostatnie 12 miesięcy}$
- Zadłużenie finansowe – kredyty i pożyczki + papiery dłużne + inne zobowiązania finansowe
- Dług netto – zadłużenie finansowe – środki pieniężne i ekwiwalenty
- Wskaźnik ogólnego zadłużenia – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/suma bilansowa

Zastrzeżenie

Niniejszy materiał został opracowany przez Navigator Debt Advisory Sp. z o. o. (Debt Advisory)

Osoby sporządzające niniejszy materiał działały z należytą starannością przy jego sporządzaniu. Niniejsza analiza oraz wnioski z niej wynikającego oparte są na osobistych opiniach osób sporządzających niniejszy materiał i mają one charakter wyłącznie poglądowy.

Przy zbieraniu danych stanowiących podstawę niniejszego opracowania osoby działającej w imieniu Debt Advisory korzystały wyłącznie z ogólnodostępnych dokumentów oraz z materiałów uznawanych za wiarygodne. Debt Advisory nie gwarantuje, że wskazane dane są kompletne i precyzyjne. W szczególności informacje i opinie zawarte w niniejszym dokumencie mogą ulec zmianie bez powiadomienia odbiorców.

Niniejszy materiał jest przeznaczony wyłącznie do celów informacyjnych oraz do użytku osób, które samodzielnie podejmują decyzje inwestycyjne. Niniejszy materiał nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji. Debt Advisory w żadnym przypadku nie ponosi odpowiedzialności ze decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego materiału, nawet gdyby informacje w nim zawarte okazały się niezgodne ze stanem faktycznym.

Debt Advisory nie będzie traktował odbiorców niniejszego materiału jako swoich klientów ze względu na fakt otrzymania przez nich tego dokumentu. Niniejszy materiał nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego oraz nie stanowi również zobowiązania do świadczenia jakichkolwiek usług na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

Debt Advisory wykonywał zlecenie na rzecz podmiotów wskazanych w niniejszym opracowaniu w ramach emisji obligacji, które oni przeprowadzali.

Wszystkie materiały prezentowane w niniejszym materiale są objęte prawami autorskimi Debt Advisory. Zabronione jest kopiowanie niniejszej prezentacji, w całości lub części, streszczanie, korzystanie z jej fragmentów, cytowanie lub publiczne powoływanie się na niniejszą prezentację, jak również omawianie jej lub ujawnianie osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Debt Advisory.

Navigator Debt Advisory®
Value delivered.

ul. Twarda 18

00-105 Warszawa

Tel.: (22) 630 83 33

fax: (22) 630 83 30

mail: obligacje@debtadvisory.pl

www.navigatorcapital.pl
