

DOKUMENT INFORMACYJNY



DLA 10.000 OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B UNISERV-PIECBUD SPÓŁKA AKCYJNA

NINIEJSZY DOKUMENT INFORMACYJNY ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W ZWIĄZKU Z UBIEGANIEM SIĘ O WPROWADZENIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH TYM DOKUMENTEM DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.

WPROWADZENIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU NIE STANOWI DOPUSZCZENIA ANI WPROWADZENIA TYCH INSTRUMENTÓW DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. (RYNKU PODSTAWOWYM LUB RÓWNOLEGŁYM).

INWESTORZY POWINNI BYĆ ŚWIADOMI RYZYKA JAKIE NIESIE ZE SOBĄ INWESTOWANIE W INSTRUMENTY FINANSOWE NOTOWANE W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU, A ICH DECYZJE INWESTYCYJNE POWINNY BYĆ POPRZEDZONE WŁAŚCIWĄ ANALIZĄ, A TAKŻE JEŻELI WYMAGA TEGO SYTUACJA, KONSULTACJĄ Z DORADCĄ INWESTYCYJNYM.

TREŚĆ NINIEJSZEGO DOKUMENTU INFORMACYJNEGO NIE BYŁA ZATWIERDZANA PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. POD WZGLĘDEM ZGODNOŚCI INFORMACJI W NIM ZAWARTYCH ZE STANEM FAKTYCZNYM LUB PRZEPISAMI PRAWA.

1 WSTĘP

Dokument Informacyjny sporządzony został na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B spółki Uniserv-Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach do Alternatywnego Systemu Obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na Catalyst.

1.1 NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA EMITENTA

Nazwa (firma):	Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Katowice
Adres siedziby:	ul. Ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice
Adres do korespondencji:	ul. Ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice
Telefon:	+48 32 35 99 100
Fax:	+48 32 35 99 199
Adres e-mail:	biuro@uniserv.pl
Adres WWW:	www.uniserv.pl
REGON:	240992607
NIP:	954-265-02-59

1.2 LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM.

Niniejszym Dokumentem objętych jest 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii B spółki Uniserv-Piecbud S.A., o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) PLN.

Spis treści

1	WSTĘP	2
1.1	NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA EMITENTA	2
1.2	LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM.	2
2	CZNNIKI RYZYKA	6
2.1	CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	6
2.1.1	RYZYSKO ZWIĄZANE Z NASIŁONYM DZIAŁANIEM KONKURENTÓW	6
2.1.2	RYZYSKO ZWIĄZANE Z OGÓLNĄ SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ	6
2.1.3	RYZYSKO ZWIĄZANE Z POTENCJALNYMI ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWNYCH I RÓŻNICAMI W ICH INTERPRETACJI	6
2.1.4	RYZYSKO ZWIĄZANE Z SYSTEMEM PODATKOWYM	6
2.1.5	RYZYSKO ZWIĄZANE Z OPÓŹNIENIEM PROCESÓW INWESTYCYJNYCH	7
2.1.6	RYZYSKO KONCENTRACJI PRZYCHODÓW OD KLUCZOWYCH ODBIORCÓW	7
2.1.7	RYZYSKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWANIEM KONTRAKTÓW	7
2.1.8	RYZYSKO OBNIŻENIA RENTOWNOŚCI KONTRAKTU	7
2.1.9	RYZYSKO ZWIĄZANE Z UDZIELANYMI GWARANCJAMI DLA KONTRAKTÓW	7
2.1.10	RYZYSKO ZE STOSOWANYMI TECHNOLOGIAMI / URZĄDZENIAMI	8
2.1.11	RYZYSKO WYPADKÓW PRZY PRACY	8
2.1.12	RYZYSKO DOSTĘPU DO GWARANCJI FINANSOWYCH ORAZ KAPITAŁU OBROTOWEGO	8
2.1.13	RYZYSKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UKŁADU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ	8
2.1.14	RYZYSKO OPÓŹNIEŃ PŁATNOŚCI OD ODBIORCÓW	9
2.1.15	RYZYSKO ZWIĄZANE Z KLUCZOWYMI PRACOWNIKAMI	9
2.1.16	RYZYSKO ZMIAN BILANSOWEJ WYCENY KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	9
2.1.17	RYZYSKO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM GRUPY KAPITAŁOWEJ	9
2.1.18	RYZYSKO ZWIĄZANE Z PRZYJĘTYM MODELEM REALIZACJI KONTRAKTÓW	9
2.1.19	RYZYSKO ZWIĄZANE Z GWARANCJĄ ZAPŁATY PODWYKONAWCY	9
2.1.20	RYZYSKO ZWIĄZANE Z TRANSAKCJAMI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	10
2.1.21	RYZYSKO ZWIĄZANE Z NARUSZENIEM TAJEMNIC PRZEDSIĘBIORSTWA ORAZ INNYCH POUFNYCH INFORMACJI HANDLOWYCH, JAK RÓWNIEŻ ZE ZWIĄZANYMI Z TYM SPORAMI SĄDOWYMI	10
2.1.22	RYZYSKO ZWIĄZANE Z PROWADZONYMI POSTĘPOWANIAMIS SĄDOWYMI	10
2.1.23	RYZYSKO PRZETERMINOWANYCH LUB NIEŚCIĄGALNYCH NALEŻNOŚCI	11
2.2	CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z OBLIGACJAMI ORAZ ICH NOTOWANIEM W ASO PROWADZONYM PRZEZ GPW NA CATALYST	11
2.2.1	RYZYSKO NIEADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE	11
2.2.2	RYZYSKO KREDYTOWE	12
2.2.3	RYZYSKO STOPY PROCENTOWEJ	12
2.2.4	RYZYSKO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ BRAKU POSIADANIA PRZEZ EMITENTA WYSTARCZAJĄCYCH ŚRODKÓW NA JEGO DOKONANIE	12
2.2.5	RYZYSKO BRAKU MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENIA DO ŻĄDANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI W KONTEKŚCIE PRZEPISÓW PRAWA RESTRUKTURYZACYJNEGO I PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO	13
2.2.6	RYZYSKO WSTRZYMANIA ROZPOCZĘCIA OBROTU OBLIGACJAMI	13
2.2.7	RYZYSKO ZMIENNOŚCI KURSU RYNKOWEGO I PŁYNNOŚCI	13
2.2.8	RYZYSKO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY	13
2.2.9	RYZYSKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI	13
2.2.10	RYZYSKO ZAWIESZENIA OBROTU OBLIGACJAMI	14
2.2.11	RYZYSKO WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU	14
2.2.12	RYZYSKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR WYNIKAJĄCYCH Z REGULAMINU ASO GPW	15
2.2.13	RYZYSKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH	15
2.2.14	RYZYSKO BRAKU MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENIA DO ŻĄDANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI	16

2.2.15	RYZYSKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NAŁOŻENIA PRZEZ KNF I INNE ORGANY NADZORCZE KAR ADMINISTRACYJNYCH ZA NIEWYKONYWANIE LUB NIEPRAWIDŁOWE WYKONYWANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA	16
3	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZYM DOKUMENCIE	18
3.1	WSKAZANIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH	18
3.2	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH	18
4	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH EMITENTA WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	19
4.1	CELE EMISJI	19
4.2	WIELKOŚĆ EMISJI	19
4.3	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI	19
4.3.1	INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BEDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE	19
4.3.2	ŁĄCZNE OKREŚLENIE WYSOKOŚCI KOSZTÓW, KTÓRE ZOSTAŁY ZALICZONE DO KOSZTÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B, ZE WSKAZANIEM WYSOKOŚCI KOSZTÓW WEDŁUG ICH TYTUŁÓW, W PODZIALE NA KOSZTY: PRZYGOTOWANIA I PRZEPROWADZENIA OFERTY; WYNAGRODZENIA SUBEMITENTÓW; PRZYGOTOWANIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO; PROMOCJI OFERTY	20
4.4	WARUNKI WYKUPU	20
4.4.1	WARUNKI PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU	20
4.5	WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA	24
4.6	WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	25
4.7	DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 R. ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI.	27
4.8	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO OBLIGACJOM.	28
4.9	DODATKOWE PRAWA Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI.	28
4.10	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM OBLIGACJAMI OBJĘTYMI NINIEJSZĄ INFORMACJĄ.	28
5	DANE O EMITENCIE	33
5.1	NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA, ADRES I DANE TELEADRESOWE EMITENTA, IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI PODATKOWEJ	33
5.2	CZAS TRWANIA EMITENTA	33
5.3	PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	33
5.4	SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU	33
5.5	OPIS HISTORII EMITENTA	33
5.6	RODZAJE I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA	35
5.7	NIEOPŁACONA CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	36
5.8	PRZEWIDYWANE ZMIANY KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY PRZYSŁUGUJĄCYCH IM UPRAWNIEŃ ORAZ INFORMACJE O MOŻLIWYM PODWYŻSZENIU KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W GRANICACH KAPITAŁU DOCELOWEGO	36
5.9	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE	36
5.10	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ	36
5.10.1	POWIĄZANIA KAPITAŁOWE EMITENTA	36
5.10.2	POWIĄZANIA OSOBOWE, MAJĄTKOWE I ORGANIZACYJNE	38
5.11	PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH EMITENTA	38
5.12	OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA	54
5.13	WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UPADŁOŚCIOWE, UKŁADOWE LUB LIKWIDACYJNE	55
5.14	WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UGODOWE, ARBITRAŻOWE LUB EGZEKUCYJNE	55
5.15	WSZYSTKIE INNE POSTĘPOWANIA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA	55

5.16	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ	55
5.17	ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM	56
5.18	NIETYPOWE OKOLICZNOŚCI LUB ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZAMIESZCZONYM W NINIEJSZYM DOKUMENCIE	57
5.19	ISTOTNE ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA ORAZ INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAMIESZCZONEGO W NINIEJSZYM DOKUMENCIE	57
5.20	OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA	57
5.20.1	ORGAN ZARZĄDZAJĄCY	57
5.20.2	ORGAN NADZORCZY	60
5.21	STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA	65
6	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	66
6.1	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNISERV-PIECBUD SA ZA 2016 R.	66
6.2	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNISERV-PIECBUD SA ZA 2016 R.	144
6.3	OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA I RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY UNISERV-PIECBUD SA ZA 2016 R.	205
7	INFORMACJE DODATKOWE	232
8	ZAŁĄCZNIKI	232
8.1	UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA	232
8.2	AKTUALNY ODPIS Z KRS EMITENTA	244
8.3	UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE EMISJI I WARUNKI EMISJI OBLIGACJI (Z ZAŁĄCZNIKAMI)	252
8.3.1	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WARUNKÓW EMISJI - OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI	275
8.3.2	ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WARUNKÓW EMISJI - WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ WYBRANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH	330
8.3.3	ZAŁĄCZNIK NR 3 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI – UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI	349
8.3.4	ZAŁĄCZNIK NR 4 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI – UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZASTAWU	354
8.3.5	ZAŁĄCZNIK NR 5 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI – UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA	359
8.4	UMOWA ZASTAWU REJESTROWEGO	363
8.5	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	368

2 CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej mającej na celu dokonanie inwestycji w Obligacje Emitenta, każdy inwestor powinien zapoznać się z przedstawionymi poniżej czynnikami ryzyka związanymi z tą inwestycją, jak również zapoznać się z wszelkimi innymi informacjami zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie.

Przedmiotowe czynniki ryzyka mogą znacząco wpływać na działalność Emitenta, a także jego wyniki finansowe i zdolność do regulowania zobowiązań. W konsekwencji tego, inwestorzy będący w posiadaniu Obligacji Emitenta mogą stracić część bądź całość zainwestowanych środków. Poniżej przedstawiono opis czynników ryzyka specyficznych dla Emitenta, dla branży w której działa, a także tych związanych z obrotem Obligacjami w systemie Catalyst. W przyszłości mogą pojawić się jednak dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej, mogące mieć negatywny wpływ na działalność oraz kondycję finansową Spółki.

2.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I OTOCZENIEM GOSPODARCZYM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

2.1.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z NASIŁONYM DZIAŁANIEM KONKURENTÓW

Rozwój Grupy Emitenta może zostać utrudniony lub ograniczony poprzez działania konkurentów, w tym obecnych na polskim rynku lub rozpoznających ten rynek firm zagranicznych. Ewentualne nasilenie konkurencji może negatywnie wpłynąć na pozyskiwanie nowych kontraktów, wartość portfela zamówień lub osiągnięcie planowanych przez Grupę Emitenta wyników finansowych.

2.1.2 RYZYKO ZWIĄZANE Z OGÓLNA SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ

Działalność w branży Emitenta, w tym poziom uzyskiwanych przychodów i rentowności, są w dużym stopniu uzależnione od sytuacji makroekonomicznej Polski oraz jej otoczenia gospodarczego. Do czynników makroekonomicznych mających bezpośredni lub pośredni wpływ na wyniki finansowe Grupy należą w szczególności dynamika wzrostu PKB, wielkość i dynamika produkcji przemysłowej, kształtowanie się koniunktury w przemyśle, skłonność przedsiębiorstw do inwestycji, a także globalna koniunktura, poziom stóp procentowych, dostępność finansowania zewnętrznego. Na powyższe czynniki Emitent nie ma wpływu, a ich pogorszenie lub niekorzystne zmiany mogą mieć znaczący wpływ na przychody oraz wyniki finansowe Grupy Emitenta.

2.1.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z POTENCJALNYMI ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWNYCH I RÓŻNICAMI W ICH INTERPRETACJI

Istotne dla działalności w branżach Grupy Emitenta mogą się okazać skutki wynikające z implementacji nowo uchwalanego prawa Unii Europejskiej. Wejście w życie nowego prawa, przykładowo prawa zaostrzającego wymagania w zakresie ochrony środowiska, może spowodować ograniczenie lub zmianę rodzaju inwestycji w obszarze energetyki konwencjonalnej. Natomiast planowane unormowania, związane z koncepcją budowania gospodarki o obiegu zamkniętym (zakładającą ograniczanie zapotrzebowania m.in. na energię nieodnawialną, surowce i wodę w cyklu życia produktów i usług), poprzez nacisk na energię odnawialną i zagospodarowywanie odpadów, mogą wywołać istotne zmiany na rynku nowych inwestycji, remontów i modernizacji. Ponadto przedłużająca się niepewność co do kształtu projektowanych regulacji i ich ostatecznego wpływu na daną branżę może utrudnić prowadzenie rentownego biznesu, obniżyć dostępność finansowania, a także opóźnić czas podejmowanie decyzji o nowych inwestycjach lub generalnych remontach w danej branży. Nie można wykluczyć ryzyka wpływu zmieniających się, kluczowych dla całej branży przepisów, na działalność, wyniki i perspektywy Grupy Emitenta.

2.1.4 RYZYKO ZWIĄZANE Z SYSTEMEM PODATKOWYM

Polski system podatkowy charakteryzuje się częstymi zmianami przepisów, ponadto wiele z nich nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny lub nie posiadają jednoznacznej wykładni. Interpretacje przepisów podatkowych, praktyka organów skarbowych, jak i orzecznictwo sądowe w sferze opodatkowania, są wciąż niejednolite. Obecność Polski w Unii Europejskiej wraz z jej porządkiem prawnym, dodatkowo zwiększa

zmienność przepisów. Polska spółka narażona jest na stosunkowo większe ryzyko niż spółki działającej w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Przyjęcie przez organy podatkowe odmiennej niż zakładana przez Grupę Emitenta interpretacji przepisów podatkowych może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki Grupy Emitenta.

2.1.5 RYZYKO ZWIĄZANE Z OPÓŹNIENIEM PROCESÓW INWESTYCYJNYCH

Grupa Emitenta zakłada uczestnictwo w realizacji kontraktów związanych z budową nowych obiektów, również w branży energetycznej. Konieczność modernizacji źródeł wytwórczych, w energetyce wynika z faktu, że większość elektrowni jest eksploatowana od ponad 30 lat. Istnieje ryzyko opóźnień w realizacji planów modernizacji energetyki węglowej. Nie można wykluczyć ryzyka, że realizacja niektórych zamierzeń inwestycyjnych odsunie się w czasie. Powyższe czynniki mogłyby mieć wpływ na nasilenie konkurencji w branży, a także poziom przychodów i wyników Grupy Emitenta.

2.1.6 RYZYKO KONCENTRACJI PRZYCHODÓW OD KLUCZOWYCH ODBIORCÓW

Grupa Emitenta uzyskuje przychody z realizacji projektów, dotyczących specjalistycznych obiektów przemysłowych. Każdego roku Grupa Emitenta może zaangażować się w ograniczoną ilość dużych kontraktów. Ponadto znaczące inwestycje w branżach, obsługiwanych przez Grupę Emitenta, realizowane są równocześnie przez ograniczoną liczbę podmiotów - potencjalnych odbiorców usług Grupy. W efekcie w danym roku obrotowym znaczna część przychodów pochodzi od 1-3 odbiorców.

Nieoczekiwana rezygnacja znaczącego odbiorcy z kontraktu zawartego z Emitentem lub spółką z grupy kapitałowej Emitenta lub niewypłacalność znaczącego odbiorcy mogą wpłynąć negatywnie na sytuację finansową Emitenta (wartość przychodów w danym roku, zdolność do bieżącego regulowania zobowiązań itp.). Emitent ustalając strukturę zawieranych kontraktów niweluje wpływ opisywanego czynnika ryzyka na swoją działalność. Wysoki udział przychodów od jednego odbiorcy w przychodach ogółem sporadycznie utrzymuje się dłużej niż przez dwa lata obrotowe.

Strona 7

2.1.7 RYZYKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWANIEM KONTRAKTÓW

Emitent oraz spółki z Grupy Emitenta pozyskują kontrakt najczęściej w drodze przetargu. Grupa Emitenta nie ma wpływu na kryteria oceny ofert ani na nasilenie konkurencji o dany kontrakt. Istnieje ryzyko, że pomimo realistycznej i konkurencyjnej kalkulacji ceny oraz innych istotnych parametrów oferty, oferta Grupy Emitenta nie zostanie wybrana w danym przetargu. Nie można wykluczyć również ryzyka, że zasoby lub strategie stosowane przez konkurentów w danym momencie pozwolą na przedstawienie zamawiającemu oferty, której warunki realizacji byłyby nieopłacalne dla Grupy Emitenta.

2.1.8 RYZYKO OBNIŻENIA RENTOWNOŚCI KONTRAKTU

Grupa Emitenta zobowiązuje się do wykonania kontraktu na warunkach określonych w umowie z klientem, w tym warunkach dotyczących wynagrodzenia. Zmiany sytuacji po stronie kosztów, w tym takie, na które Grupa nie ma wpływu po zawarciu kontraktu, mogą istotnie wpłynąć na rentowność realizacji kontraktu. Przykładowo wzrost cen kluczowych dla kontraktu materiałów i usług, ograniczony dostęp do określonych, niezbędnych zasobów, błędne szacunki poczynione na etapie przygotowywania oferty, jak też wady i usterki ujawnione w okresie gwarancji mogą zwiększyć koszty po stronie Grupy Emitenta, a w dalszej kolejności obniżyć rentowność takiego kontraktu.

Nie można wykluczyć ryzyka, że szacunki rentowności danego kontraktu długoterminowego będą istotnie wyższe od rentowności faktycznie osiągniętej, w tym nie można wykluczyć ryzyka, że na danym kontrakcie Grupa Emitenta poniesie stratę.

2.1.9 RYZYKO ZWIĄZANE Z UDZIELANymi GWARANCJAMI DLA KONTRAKTÓW

Grupa Emitenta w ramach realizowanych kontraktów zobowiązuje się do terminowej realizacji prac oraz zapewnienia uzgodnionych założeń umownych. Na zabezpieczenie powyższego Grupa musi złożyć gwarancje należytego wykonania kontraktu, obowiązujące do końcowego odbioru prac (wykonanie obiektu trwa przeciętnie do 2 lat), gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek (obowiązujące zazwyczaj przez okres 5 lat od odbioru prac), gwarancje zwrotu zaliczki (gdy taka występuje). Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko ponoszenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych prac oraz z tytułu udzielonych gwarancji. Istnieje ryzyko, że w przypadku wystąpienia opóźnień, wad lub usterek w okresach odpowiednio rękojmi/gwarancji

zamawiający skorzysta z przysługujących mu uprawnień, a koszty realizacji kontraktu po stronie Grupy wzrosną. Nie można wykluczyć ryzyka, że rezerwy utworzone na koszty potencjalnych napraw okażą się niższe, niż faktycznie poniesione koszty w związku z obsługą kontraktu. Nie można wykluczyć ryzyka poniesienia przez Grupę Emitenta kosztu kar umownych, zawartych w danym kontrakcie.

2.1.10 RYZYKO ZE STOSOWANYMI TECHNOLOGIAMI / URZĄDZENIAMI

Grupa Emitenta stosuje specyficzne urządzenia do wznoszenia części obiektów – powłok chłodni kominowych, kominów, pylonów i silosów. Grupa bezpośrednio dysponuje odpowiednim zapleczem urządzeń – dzięki włączeniu do Grupy spółek Uniserv Budownictwo oraz Prowbud-Expol. Urządzenia te, ze względu na ograniczone zastosowanie i stosunkowo niewielką częstotliwość wykorzystywania w przemyśle (szczególnie urządzenia do wznoszenia dużych obiektów), nie są rozpowszechnione w sprzedaży, obrocie wtórnym ani wynajmie. Nie można wykluczyć ryzyka utraty możliwości korzystania z urządzeń, czasowej lub trwałej, co spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości wytwórczych Grupy Emitenta oraz jej konkurencyjności.

2.1.11 RYZYKO WYPADKÓW PRZY PRACY

Grupa Emitenta odpowiada za przygotowanie i utrzymanie terenu, na którym prowadzona jest realizacja kontraktu, w stanie zapewniającym bezpieczeństwo pracowników oraz osób trzecich przebywających na tym terenie. Nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia wypadku, obejmującego pracownika Grupy Emitenta lub osobę trzecią. Nie można wykluczyć ryzyka konieczności zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych ze strony osób poszkodowanych oraz na skutek powstania szkód materialnych w następstwie wypadku. Istnieje ryzyko opóźnienia w realizacji kontraktu, spowodowanego przez wypadek. Nie można wykluczyć ryzyka, że poniesione koszty będą wyższe niż możliwe do uzyskania odszkodowanie z zawartych umów ubezpieczenia.

2.1.12 RYZYKO DOSTĘPU DO GWARANCJI FINANSOWYCH ORAZ KAPITAŁU OBROTOWEGO

Strona 8

Przystąpienie do realizacji kontraktu niejednokrotnie uzależnione jest od przedstawienia gwarancji finansowych oraz uruchomienia dodatkowego kapitału obrotowego na sfinansowanie ponoszonych kosztów realizacji kontraktu. Wysokość złożonych gwarancji powiązana jest z wartością kontraktu. Gwarancje udzielane są w postaci potrącenia (zatrzymania) części należnego wynagrodzenia lub też gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej; dwie ostatnie związane są z zabezpieczeniami dla wystawców, najczęściej w postaci blokad środków pieniężnych na lokacie i weksli. Suma udzielonych przez Grupę Emitenta gwarancji na 31.12.2015 r. wyniosła 24 mln zł, natomiast na dzień 31.12.2016 r. wyniosła 43 mln zł. Przykładowo z kontraktu dotyczącego chłodni kominowej w Jaworznie na koniec 2015 r. suma zatrzymań wynagrodzenia oraz depozytów pieniężnych z tytułu wystawionych gwarancji osiągnęła kwotę 27,0 mln zł, a na koniec 2016 r. 26 mln zł.

Przedłużające się ograniczenie dostępu do gwarancji finansowych wiązałoby się z koniecznością każdorazowego zaangażowania dodatkowego kapitału obrotowego, co mogłoby negatywnie wpłynąć na płynność finansową Grupy Emitenta oraz na możliwość pozyskania kolejnych kontraktów i perspektywy rozwoju.

2.1.13 RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UKŁADU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ

W Grupie Emitenta znajduje się spółka zależna, realizująca postanowienia układowe w związku z zaistnieniem upadłości, tj. Uniserv Budownictwo S.A. (wcześniej Uniserv SA). W dniu 26 maja 2015 r. zatwierdzono układ i wprowadzono plan restrukturyzacyjny Uniserv Budownictwo S.A. W dniu 2 lutego 2016 r. Sąd w Katowicach wydał decyzję o zakończeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia układu. Łączna wartość wierzytelności układowych (po umorzeniach) wynosiła na koniec 2016 r. 5,8 mln zł, kolejne raty regulowane są co kwartał zgodnie z harmonogramem. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, zdaniem Emitenta, sytuacja finansowa Uniserv Budownictwo S.A. pozwala na terminową spłatę kolejnych rat układowych, gdyż spółka posiadała skumulowane środki finansowe z prowadzonej działalności operacyjnej w wysokości 2,6 mln zł oraz z realizacji umowy dzierżawy urządzeń ślizgowych na ponad 5 mln zł i będzie kontynuować działalność. W sierpniu 2016 r. po postępowaniu sądowym odzyskała sporne należności w wysokości 3,7 mln zł.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka nieterminowej realizacji postanowień układowych (spłaty rat układowych) lub zaprzestania realizacji postanowień układowych. Nie można również wykluczyć ryzyka wpływu sposobu realizacji układu przez spółkę zależną na wiarygodność i konkurencyjność Grupy Emitenta.

2.1.14 RYZYKO OPÓŹNIEŃ PŁATNOŚCI OD ODBIORCÓW

Kontrakty, realizowane przez Grupę Emitenta, fakturowane są etapowo lub jednorazowo (w przypadku niewielkiej wartości kontraktu). W danym roku obrotowym większość przychodów uzyskiwana jest od kilku odbiorców. Opóźnienia płatności od jednego lub kilku odbiorców niosą ryzyko obniżenia a w skrajnych przypadkach zachwiania płynności finansowej Grupy Emitenta.

2.1.15 RYZYKO ZWIĄZANE Z KLUCZOWYMI PRACOWNIKAMI

Grupa Emitenta działa w oparciu o know-how organizowania wykonawstwa specjalistycznych obiektów przemysłowych i obsługi związanych z tym kontraktów budowlanych, a także odpowiedniego budżetowania i controlingu. Istotnym elementem realizacji kontraktów są wiedza i doświadczenie wykwalifikowanej kadry pracowniczej Grupy. Ewentualny odpływ kluczowych pracowników (emigracja, przejście do konkurencji itp.) mógłby zauważalnie ograniczyć możliwości Grupy w zakresie podstawowej działalności operacyjnej lub obniżyć jej rentowność z powodu konieczności pozyskania i przeszkolenia nowych osób o odpowiednich kwalifikacjach.

2.1.16 RYZYKO ZMIAN BILANSOWEJ WYCENY KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH

Grupa Emitenta osiąga przychody z realizacji kontraktów długoterminowych. Niezakończone umowy długoterminowe o znacznym stopniu realizacji wyceniane są w oparciu o aktualizowane budżety i szacunki Zarządu. Każdy z kontraktów podlega wycenie na dzień bilansowy, czego efektem są m. in. rozliczenia międzyokresowe po stronie aktywów i po stronie pasywów (z różnych kontraktów) oraz ewentualne rezerwy i rozwiązania rezerw na koszty. Skutki finansowe tych wycen istotnie wpływają na rentowność, przedstawianą w kolejnych okresach sprawozdawczych (odchylenia). Nie można wykluczyć ryzyka zauważalnej zmienności wyniku / rentowności Grupy Emitenta z kwartału na kwartał w raportach okresowych, publikowanych po wprowadzeniu do obrotu.

Strona 9

2.1.17 RYZYKO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM GRUPY KAPITAŁOWEJ

Emitent utworzył grupę kapitałową w I połowie 2016 r., wobec czego jako podmiot dominujący jest zobowiązany do posiadania odpowiedniej dokumentacji transakcji z podmiotami powiązanymi. Nie można wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe kompletności, rzetelności czy innych cech tworzonej dokumentacji cen transferowych dla transakcji z podmiotami powiązanymi. Nie można wykluczyć ryzyka dokonania przez organy podatkowe własnego szacowania dochodu Emitenta i spółek zależnych, a dalej opodatkowania powstałej różnicy stawką 50%.

2.1.18 RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZYJĘTYM MODELEM REALIZACJI KONTRAKTÓW

Grupa Emitenta przyjęła model biznesu, w którym opiera się na wysokim udziale sprawdzonych podwykonawców (koszty usług obcych odpowiadają za około 70% kosztów okresu). Grupa zawiera umowy na poszczególne rodzaje i etapy prac, których nie wykonuje we własnym zakresie. Taki model pozwala na większą elastyczność, niż utrzymywanie wielu własnych specjalistycznych mocy wytwórczych. Równocześnie jednak rodzi ryzyka, dotyczące terminowości realizacji prac oraz ich jakości. Nie można wykluczyć ryzyka, iż Grupa Emitenta będzie musiała samodzielnie ponieść koszty związane z odpowiedzialnością podwykonawcy za jakość i terminowość prac. Nie można wykluczyć ryzyka utraty płynności finansowej podwykonawcy, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania prac przez tego dostawcę. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z podwykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia i wzrost kosztów realizacji kontraktu.

2.1.19 RYZYKO ZWIĄZANE Z GWARANCJĄ ZAPŁATY PODWYKONAWCY

Grupa Emitenta w ramach prowadzonej działalności operacyjnej korzysta z usług podwykonawców. Podwykonawca może wymagać od Grupy Emitenta, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, gwarancji zapłaty wynagrodzenia za zlecone sobie prace, w formie gwarancji bankowej, ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej czy też poręczenia banku. Ewentualne nieprzedstawienie gwarancji w wyznaczonym przez podwykonawcę terminie (nie krótszym niż 45 dni) stanowi dla podwykonawcy przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z winy Grupy Emitenta i uprawnia podwykonawcę do żądania zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania zleconych robót. Podwykonawca może też żądać od Grupy Emitenta zapłaty wynagrodzenia za wykonane prace niezależnie od opóźnienia lub braku zapłaty

wynagrodzenia przez zamawiającego. Nie można wykluczyć ryzyka zagrożenia harmonogramu prac czy wzrostu kosztów realizacji kontraktu z tytułu skorzystania przez podwykonawców z wymienionych wyżej uprawnień.

2.1.20 RYZYKO ZWIĄZANE Z TRANSAKcjAMI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Emitent, podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz inne podmioty powiązane dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalone w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi Emitenta, a Emitentem powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową, a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane z Emitentem nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). W konsekwencji może to narazić Emitenta lub podmioty powiązane Emitenta na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

Strona 10

2.1.21 RYZYKO ZWIĄZANE Z NARUSZENIEM TAJEMNIC PRZEDSIĘBIORSTWA ORAZ INNYCH POUFNYCH INFORMACJI HANDLOWYCH, JAK RÓWNIEŻ ZE ZWIĄZANYMI Z TYM SPORAMI SĄDOWYMI

Emitent jest w posiadaniu szeregu informacji, stanowiących poufne informacje handlowe. W celu ich ochrony Emitent w umowach z kluczowymi pracownikami, jak również doradcami, zastrzega obowiązek zachowania w poufności przekazywanych informacji. Istnieje jednak ryzyko, że przedsięwzięte przez Emitenta środki zapobiegawcze nie będą stanowić wystarczającego zabezpieczenia przed ujawnieniem tych informacji osobom trzecim. Nie można zatem mieć pewności, że konkurenci nie wejdą w posiadanie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa lub innych poufnych informacji handlowych. Nie można także wykluczyć wniesienia przez osoby trzecie ewentualnych roszczeń przeciwko Emitentowi związanych z potencjalnym nieuprawnionym ujawnieniem informacji dotyczących tajemnic przedsiębiorstwa oraz innych poufnych informacji handlowych.

Istnieje ryzyko związane z naruszeniem tajemnic przedsiębiorstwa oraz innych poufnych informacji handlowych, a także ryzyko związanych z tym sporów sądowych. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta.

2.1.22 RYZYKO ZWIĄZANE Z PROWADZONYMI POSTĘPOWANIAMIS SĄDOWYMI

Działalność Grupy Emitenta stwarza ryzyko związane z zarzutami wysuwanyymi ze strony klientów i kontrahentów z tytułu nienależytego wykonywania umów, niejednokrotnie traktowanymi jako element procesów negocjacyjnych w toku modyfikacji warunków realizowanych długotrwałych projektów z uwagi na ich zmienność i złożoność. Pojawienie się tego rodzaju zarzutów lub roszczeń - oprócz zaburzeń w realizacji płatności do emitenta oraz do podwykonawców emitenta - może negatywnie wpływać na wizerunek Emitenta i spółek jego grupy kapitałowej, niezależnie od zasadności danego roszczenia, a także na postrzeganie pozycji konkurencyjnej Emitenta.

Na datę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta są stronami powodowymi w postępowaniach sądowych o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 14 mln PLN oraz stronami pozwanymi w postępowaniach sądowych, o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 13 mln PLN. W przypadku, gdyby liczba tego rodzaju roszczeń istotnie wzrosła i była dodatkowo uwzględniana przez sądy, Grupa Kapitałowa byłaby zmuszona do ponoszenia coraz większych kosztów związanych z prowadzeniem postępowań sądowych, co mogłoby negatywnie przełożyć się na zakładanie rezerw oraz wyniki finansowe grupy kapitałowej Emitenta.

Dodatkowo, w razie wystąpienia Przypadku Naruszenia odnoszącego się do skutków postępowań prowadzonych wobec Emitenta, który został szczegółowo opisany w pkt 14.1 f) Warunków Emisji, Obligatariusze będą mogli zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji. Spełnienie takiego żądania będzie zależne m.in. od płynności finansowej Emitenta i tego, czy Spółka posiada wystarczające środki na spełnienie żądania Obligatariuszy. Opis ryzyka związanego m.in. z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza został wskazany w pkt 2.2.4 niniejszego Dokumentu.

2.1.2.3 RYZYKO PRZETERMINOWANYCH LUB NIEŚCIĄGALNYCH NALEŻNOŚCI

Działalność Grupy Emitenta stwarza ryzyko nieterminowych płatności przez klientów i kontrahentów Emitenta i spółek z jego Grupy. W rezultacie Emitent dochodzi zapłaty należności z tytułu wykonania umów od klientów i kontrahentów na drodze postępowań sądowych. Wartość przeterminowanych lub nieściągalnych należności może wpływać negatywnie na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Emitenta.

Na datę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta są stronami powodowymi w postępowaniach sądowych, o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 14 mln PLN oraz stronami pozwanymi w postępowaniach sądowych o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 13 mln PLN.

Strona 11

2.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z OBLIGACJAMI ORAZ ICH NOTOWANIEM W ASO PROWADZONYM PRZEZ GPW NA CATALYST

2.2.1 RYZYKO NIEADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny Inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać znajomość oraz dostęp do odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych;
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyka.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez podmioty, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym dokonywanie takich inwestycji lub regulacjom przyjętym przez właściwe organy tych podmiotów. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję dopuszczalną w świetle obowiązujących przepisów prawa;
- Obligacje mogą być wykorzystywane, jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taki podmiot.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzykiem lub podobnych zasad.

2.2.2 RYZYKO KREDYTOWE

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

2.2.3 RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć, po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.2.4 RYZYKO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ BRAKU POSIADANIA PRZEZ EMITENTA WYSTARCZAJĄCYCH ŚRODKÓW NA JEGO DOKONANIE

W przypadku wystąpienia któregoś z Przypadków Naruszenia (wskazanych w pkt 14.1 Warunków Emisji), Obligatariusze są uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 14.2 Warunków Emisji. Ponadto, w przypadku wystąpienia przyczyny opisanej w pkt 15 (a) Warunków Emisji Obligatariusz może zażądać Natychmiastowego Wykupu posiadanych Obligacji, a wystąpienie którejkolwiek z przyczyn opisanych w pkt 15 (b) i 15 (c) Warunków Emisji powoduje, iż wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Dokonanie przez Emitenta Wcześniejszego lub Natychmiastowego Wykupu obligacji może narazić Emitenta na ryzyko utraty płynności finansowej. Ponadto Emitent może nie posiadać wystarczających środków pieniężnych na ich dokonanie. W takim przypadku Emitent może być zmuszony do sprzedaży składników majątkowych (które mogą okazać się niewystarczające) w celu pozyskania środków pieniężnych na zaspokojenie Obligatariuszy.

Niezależnie od powyższych, brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale. Emitent jednocześnie wyjaśnia, iż zgodnie z pkt 15 (b) Warunków Emisji w dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne. Emitent wskazuje, iż zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe („Prawo Upadłościowe”), zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności świadczenia jeszcze nie nastąpił, stają się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości, zaś zobowiązania majątkowe niepieniężne zmieniają się z dniem ogłoszenia upadłości na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stają się płatne, chociażby termin ich wykonania jeszcze nie nastąpił. Uprawnomocnienie postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta nie powoduje samoistnego Natychmiastowego Wykupu Obligacji rozumianego jako wypłata środków pieniężnych Obligatariuszom, gdyż w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, wierzytelności z Obligacji zostaną zaspokojone zgodnie z zasadami wynikającymi z Prawa Upadłościowego, a zaspokojenie Obligatariuszy nie będzie uprzywilejowane w żaden sposób w stosunku do innych wierzycieli Emitenta.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co może wiązać się z koniecznością poniesienia związanych z tym kosztów (w szczególności opłat sądowych).

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki prowadzące do Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu lub Natychmiastowego Wykupu.

2.2.5 RYZYKO BRAKU MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENIA DO ŻĄDANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI W KONTEKŚCIE PRZEPISÓW PRAWA RESTRUKTURYZACYJNEGO I PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 14.1. a) i) i ii) Warunków Emisji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.2.6 RYZYKO WSTRZYMANIA ROZPOCZĘCIA OBROTU OBLIGACJAMI

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

2.2.7 RYZYKO ZMIENNOŚCI KURSU RYNKOWEGO I PŁYNNOŚCI

Obrót obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

Strona 13

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu na Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.2.8 RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligatariusze mogą podejmować decyzje działając w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy, zgodnie z pkt 21 (a) Warunków Emisji, może podjąć uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, jak również w innych sprawach określonych w Warunkach Emisji. Tym samym Obligatariusz potencjalnie nie będzie mógł samodzielnie - bez współdziałania z innymi Obligatariuszami - zmienić Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, ani wykonać niektórych z przysługujących mu uprawnień, ponieważ wymagają one uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy, które zapadają większością głosów.

2.2.9 RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

Polskie przepisy podatkowe, ich interpretacje oraz stanowiska organów podatkowych bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.2.10 RYZYKO ZAWIESZENIA OBROTU OBLIGACJAMI

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, organizator ASO GPW ma prawo zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta;
- w przypadku uznania, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO GPW.

Ponadto GPW może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi (stosownie do § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW) przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu.

Zgodnie z Artykułem 78 ust. 3. Ustawy o Obrocie, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadku gdy obrót tymi instrumentami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów.

2.2.11 RYZYKO WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

GPW (stosownie do § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW) może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO GPW;
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto GPW (stosownie do § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW) wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa;
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.

W przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 2 pkt 4) Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, organizator alternatywnego systemu obrotu może odstąpić od wykluczenia instrumentów dłużnych z obrotu, jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego; lub
- w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym; lub
- o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Jednocześnie w powyższych przypadkach, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 1) Regulaminu ASO GPW; lub
- umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 1) lub 2) Regulaminu ASO GPW; lub
- uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO GPW.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, organizator ASO GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.2.12 RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR WYNIKAJĄCYCH Z REGULAMINU ASO GPW

Jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może (zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW), w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Strona 15

Organizator ASO (zgodnie z §17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW), podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z §17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie §17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator ASO GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie §17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z §17d Regulaminu ASO GPW, Organizator ASO może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

Nałożenie kary finansowej lub publikacja na stronie internetowej Organizatora ASO informacji o stwierdzeniu naruszenia przepisów przez Emitenta mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Emitenta i osiągane przez niego wyniki finansowe, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

2.2.13 RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Prawdopodobne jest, iż w celu realizacji strategii rozwoju Emitent będzie starał się pozyskiwać finansowanie z różnych źródeł. Niepowodzenie w tym zakresie może spowodować spowolnienie tempa rozwoju Emitenta. Emitent aktualnie finansuje swoją działalność kapitałami własnymi. W najbliższej przyszłości Spółka planuje pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania swojej działalności poprzez planowaną pierwszą emisję publiczną akcji oraz kredyt bankowy.

2.2.14 RYZYKO BRAKU MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENIA DO ŻĄDANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 14.1 lit. b) Warunków Emisji Obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.2.15 RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NAŁOŻENIA PRZEZ KNF I INNE ORGANY NADZORCZE KAR ADMINISTRACYJNYCH ZA NIEWYKONYWANIE LUB NIEPRAWIDŁOWE WYKONYWANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA

Zgodnie z art. 4 pkt 20 Ustawy o ofercie publicznej, Emitent po przeprowadzeniu pierwszej oferty publicznej akcji i ich dematerializacji będzie posiadał status spółki publicznej, w związku z czym będzie podlegał przepisom, zgodnie z którymi KNF może nałożyć na emitenta kary administracyjne wynikające w szczególności z przepisów Ustawy o ofercie publicznej oraz Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Stosownie do art. 96 Ustawy o ofercie, w przypadkach, gdy emitent nie dopełnia obowiązków wymaganych przepisami prawa, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o ofercie, KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych emitenta z obrotu na rynku regulowanym,
- nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana,
- zastosować obie kary łącznie.

Strona 16

Istnieje jednak ryzyko zaostrenia kar za naruszenie obowiązków informacyjnych przez emitenta. Sankcje wprowadzone przez przepisy implementujące dyrektywę Transparency II zostały przez polskiego ustawodawcę ukształtowane na poziomie poniżej minimalnych limitów sankcji określonych w przepisach ww. dyrektywy. Takie uregulowanie może zostać uznane za nieprawidłową implementację, co może doprowadzić do podwyższenia limitów sankcji nakładanych na emitentów. Minimalne limity kar zostały wyznaczone przez art. 28b Dyrektywy Transparency II.

Dnia 6 maja 2017 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o obrocie, w której dostosowano obowiązujące w Polsce przepisy prawa do wymogów Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2014/57/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie sankcji karnych za nadużycia na rynku (Dyrektywa MAD). W ramach nowelizacji przepisów wprowadzono sankcje za naruszenie przez Emitentów przepisów Rozporządzenia MAR zgodne z Dyrektywą MAD.

Zgodnie z dodanym art. 174 a Ustawy o obrocie, w przypadku gdy Emitent, na wniosek osoby pełniącej obowiązki zarządcze, udzielił zgody, o której mowa w art. 19 ust 12 rozporządzenia 596/2014 (tj. Rozporządzenia MAR), z naruszeniem art. 7-9 rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2016/522 z dnia 17 grudnia 2015 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w kwestiach dotyczących wyłączenia niektórych organów publicznych i banków centralnych państw trzecich, okoliczności wskazujących na manipulację na rynku, progów powodujących powstanie obowiązku podania informacji do wiadomości publicznej, właściwych organów do celów powiadomień o opóźnieniach, zgody na obrót w okresach zamkniętych oraz rodzajów transakcji wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze podlegających obowiązkowi powiadomienia (Dz. Urz. UE L 88 z 05.04.2016, str. 1), Komisja może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 rozporządzenia 596/2014 (tj. Rozporządzenia MAR) – w zakresie obowiązku prowadzenia list osób mających dostęp do informacji poufnych, KNF może, w drodze decyzji nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, zamiast tej kary może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy emitent lub sprzedający nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł.

Jednak wg stanowiska Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, do czasu dostosowania polskiego porządku prawnego do Rozporządzenia MAR, w przypadku kolizji przepisów Ustawy o obrocie oraz Ustawy o ofercie z przepisami rozporządzenia MAR, ich przepisy zachowują ważność, lecz zostaje zawężony zakres ich stosowania. Wskutek braku implementacji ww. rozporządzenia, w powyższym zakresie podmioty działające na rynku kapitałowym są zobowiązane do bezpośredniego stosowania przepisów rozporządzenia MAR wraz z aktami delegowanymi oraz wykonawczymi wydanymi na jego podstawie. Oznacza to zwiększenie dolnej granicy kar pieniężnych nakładanych przez KNF zgodnie z wymogami art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Po nowelizacji Ustawy o obrocie, która weszła w życie dnia 6 maja 2017 r. powyższe stanowisko ma zastosowanie jedynie w zakresie, w jakim nie dostosowano przepisów ww. ustaw do obowiązującego Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 3 lipca 2016 r. Rozporządzeniem MAR, bez uszczerbku dla jakichkolwiek sankcji karnych oraz bez uszczerbku dla uprawnień nadzorczych właściwych organów, państwa członkowskie zgodnie z prawem krajowym przyznają właściwym organom uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku co najmniej z naruszeniami wynikającymi z Rozporządzenia MAR.

3 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZYM DOKUMENCIE

3.1 WSKAZANIE OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH

Za informacje zawarte w niniejszym Dokumencie odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Dionizy Boryczko	-	Prezes Zarządu
Aneta Pass-Florczyk	-	Członek Zarządu

3.2 OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Dionizy Boryczko
Prezes Zarządu

Aneta Pass-Florczyk
Członek Zarządu

Strona 18

Emitent został zwolniony z obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą. Zgodnie z postanowieniami § 18 ust. 18 pkt 3) Regulaminu ASO GPW obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą nie stosuje się w przypadku gdy na dzień złożenia wniosku łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych danego emitenta objętych wnioskiem lub łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych danego emitenta objętych wnioskiem dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta będących przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie - wynosi co najmniej 5.000.000 zł.

4 DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH EMITENTA WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 CELE EMISJI

Cel emisji Obligacji serii B, w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt. 4 Ustawy o Obligacjach, nie został określony.

4.2 WIELKOŚĆ EMISJI

Przedmiotem emisji było 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda.

4.3 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

4.3.1 INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BEDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Subskrypcja obligacji miała charakter Oferty Publicznej i została przeprowadzona na podstawie Memorandum Informacyjnego. Obligacje były oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie.

Podstawa prawna Oferty Publicznej Obligacji serii B:

- uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii B

Memorandum Informacyjne zostało udostępnione do informacji publicznej w dniu 31 marca 2017 roku na stronie internetowej Emitenta www.uniserv-piecbud.com.pl oraz Oferującego www.nwai.pl.

Subskrypcja Obligacji serii B zaczęła się 3 kwietnia 2017 r. oraz zakończyła się 11 kwietnia 2017 r.

Zarząd Emitenta w dniu 11 kwietnia 2017 r. podjął decyzję w sprawie zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje przed terminem zakończenia zapisów wskazanym w Memorandum Informacyjnym (tj. 18 kwietnia 2017 r.) z uwagi na wystąpienie nadsubskrypcji w dniu 10 kwietnia 2017 r.

Daty przydziału instrumentów finansowych

Obligacje serii B zostały przydzielone 20 kwietnia 2017 r. na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii B.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcją objętych było do 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) PLN każda obligacja.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

Stopa redukcji dla subskrypcji Obligacji serii B dla zapisów przyjętych w dniu 10 i 11 kwietnia 2017 r. była równa 36,53% (słownie: trzydzieści sześć i pięćdziesiąt trzy setne procenta).
Zapisy przyjęte w dniach 3-9 kwietnia 2017 r. nie zostały zredukowane.

Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

Przydzielonych zostało 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji serii B.

Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

997,00 PLN w dniach 3-9 kwietnia 2017 r. – objęto 6.582 Obligacji

999,00 PLN w dniach 10-11 kwietnia 2017 r. – objęto 3.418 Obligacji

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Obligacje serii B były objęte jedną transzą, w której zapisy na obligacje złożyło 268 inwestorów.

Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Obligacje serii B zostały przydzielone 268 inwestorom.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Obligacje serii B nie były obejmowane przez subemitentów. Nie została zawarta żadna umowa o subemisję.

4.3.2 ŁĄCZNE OKREŚLENIE WYSOKOŚCI KOSZTÓW, KTÓRE ZOSTAŁY ZALICZONE DO KOSZTÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B, ZE WSKAZANIEM WYSOKOŚCI KOSZTÓW WEDŁUG ICH TYTUŁÓW, W PODZIALE NA KOSZTY: PRZYGOTOWANIA I PRZEPROWADZENIA OFERTY; WYNAGRODZENIA SUBEMITENTÓW; PRZYGOTOWANIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO; PROMOCJI OFERTY

Koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji:

łącznie: 389 998,05 PLN brutto, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 305 398,05 PLN,
- wynagrodzenie subemitentów: 0 PLN
- przygotowanie Dokumentu Informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 60 000 PLN,
- promocja oferty: 24 600 PLN.

Strona 20

4.4 WARUNKI WYKUPU

Z zastrzeżeniem pkt 13 (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta) Warunków Emisji, Emitent wykupi wszystkie Obligacje w Dniu Wykupu, tj. 20 kwietnia 2020 roku, według ich wartości nominalnej, powiększonej o należne, a niewypłacone odsetki od Obligacji.

Z chwilą dokonania wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligacje zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz mającymi zastosowanie Regulacjami KDPW.

4.4.1 WARUNKI PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU

Opcja Przedterminowego Wykupu z inicjatywy Emitenta

- (a) Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, Emitent może, po upływie 15 (piętnaście) dni od dnia złożenia Obligatariuszom zawiadomienia, wykupić Obligacje, w całości lub w części, z tym, że wyłącznie w Dniu Płatności Odsetek przypadającym po dniu złożenia zawiadomienia o wcześniejszym wykupie, z uwzględnieniem pkt (c) poniżej (Dzień Wcześniejszego Wykupu). Zawiadomienie musi wskazywać zarówno liczbę Obligacji podlegających wykupowi, jak i Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Wykup nastąpi poprzez zapłatę na rzecz Obligatariuszy:
 - i) wartości nominalnej Obligacji powiększonej o Premię wyliczoną zgodnie z pkt (d) poniżej oraz
 - ii) kwoty odsetek od Obligacji podlegających wykupowi, naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).
- (c) Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta, o którym mowa w pkt (a) powyżej, może nastąpić najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy.
- (d) Premia za wcześniejszy wykup Obligacji dokonywany zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji wynosi:

- i) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za VI lub VII Okres Odsetkowy – 1% wartości nominalnej Obligacji,
 - ii) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za VIII lub IX Okres Odsetkowy – 0,75% wartości nominalnej Obligacji,
 - iii) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za X lub XI Okres Odsetkowy – 0,5% wartości nominalnej Obligacji.
- (e) Wykup nastąpi na zasadach szczegółowo określonych w regulacjach obowiązujących w Podmiocie prowadzącym Ewidencję, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w Regulacjach KDPW.

Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza jest możliwy w przypadkach określonych w pkt. 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt. 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta) Warunków Emisji.

Wykup obligacji na żądanie Obligatariuszy następować będzie zgodnie z regulacjami KDPW.

Przypadki Naruszenia

Każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

Naruszenie zobowiązań

- Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- Emitent zaprzestał w sposób trwały wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, lub
- Emitent nie wykona lub nienależyte wykona zobowiązanie wynikające z jakiejkolwiek umowy lub umów o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 5.000.000,00 złotych, lub
- Emitent opóźni się w płatnościach zobowiązań publicznoprawnych, w szczególności wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych, o łącznej wartości co najmniej 2.000.000,00 złotych.

Zadłużenie Finansowe

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta nie zostanie spłacone w terminie jego wymagalności ani też po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta, wskutek wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, chyba że:

- łączna wartość Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej będzie niższa niż 2.000.000,00 złotych.
- postawione w stan natychmiastowej wymagalności Zadłużenie Finansowe Emitenta zostanie przez Emitenta spłacone w terminie trzydziestu Dni Roboczych lub w innym terminie uzgodnionym z wierzycielem.

Zabezpieczenie Obligacji

Zabezpieczenia Obligacji nie zostaną ustanowione w terminie 90 dni od Dnia Emisji tj. w tym terminie Zastaw Rejestrowy nie zostanie prawomocnie wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez właściwy sąd rejestrowy, nie zostanie dokonany wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej przez właściwy sąd wieczysto-księgowy oraz nie zostanie złożone Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Rozporządzenie mieniem

Emitent bez zgody Obligatariuszy dokona w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, najmu/dzierżawy lub innego zbycia lub Rozporządzenia całości lub części swojego majątku, innych niż Dozwolone Rozporządzenie.

Brak obciążeń majątku i zakaz dalszego zadłużania

- Emitent wyemituje jakiekolwiek obligacje, których termin zapadalności będzie przypadać przed wykupieniem wszystkich Obligacji,
- Emitent wyemituje obligacje uprawniające do odsetek wyższych niż 8,5% (osiem i pół procent) w skali roku, które zostaną objęte przez podmiot będący akcjonariuszem Emitenta, posiadający, według stanu na dzień przydziału obligacji, więcej niż 20% (dwadzieścia) procent akcji Emitenta.
- Emitent ustanowi Zabezpieczenie w związku z emisją obligacji na poziomie wyższym niż w przypadku Obligacji, chyba że jednocześnie ustanowi na rzecz Obligatariuszy Zabezpieczenie tego samego rodzaju,
- Wartość pożyczek lub poręczeń oraz wszelkich innych Zabezpieczeń udzielonych na rzecz podmiotów z Grupy lub spoza Grupy przekroczy 5.000.000,00 złotych z wyłączeniem gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych lub akredytyw wystawianych przez Emitenta w celu zabezpieczenia realizacji kontraktów.

Postępowania sądowe, administracyjne, arbitrażowe

- zostanie wydane wobec Emitenta jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) obowiązkiem zapłaty przez Emitenta świadczenia, którego kwota przekracza 5.000.000,00 złotych, lub
- Emitent nie wykona lub nienależyte wykona zobowiązania wynikające z prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji administracyjnej (lub którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) nakazujących Emitentowi spełnienie świadczeń o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 2.000.000,00 złotych, lub
- zostanie wydane jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych na podstawie których Emitent będzie zobowiązany do spełnienia świadczeń o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 5.000.000,00 złotych.

Strona 22

Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające

Zostanie dokonane zajęcie majątku Emitenta w toku postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego co do roszczeń, których wartość przekracza jednorazowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 2.000.000,00 złotych.

Niewypłacalność

- Emitent będzie niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym, lub
- ze względu na trudną sytuację Emitenta, Emitent przystąpi do negocjacji z jednym lub kilkoma wierzycielami Emitenta w celu zmiany warunków spłaty swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 5.000.000,00 złotych lub
- podjęte zostaną działania (w tym złożenie wniosku o zwołanie lub nastąpi zwołanie lub odbędzie się zgromadzenie wspólników Emitenta) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie przepisów Prawa Upadłościowego.

Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną cofnięte lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności lub Emitent nie uzyska wymaganej zgody niezbędnej do wykonywania swojej dotychczasowej działalności gospodarczej - w razie wprowadzenia przez ogólnie obowiązujące przepisy prawa wymogu uzyskania takiej zgody.

Działalność gospodarcza

- Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, tj. usług budowlanych – montażowych i instalacyjnych lub oświadczy, że zamierza to zrobić;
- Emitent wykaże stratę z działalności operacyjnej w zbadanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, chyba że strata powstała na skutek utworzenia rezerwy lub odpisu z tytułu zagrożenia wszczęcia postępowania sądowego lub na poczet postępowania sądowego, w tym z tytułu rezerwy lub odpisu z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o rozwiązaniu Emitenta, podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dacie Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie S spółek Handlowych.

Przekształcenie, połączenie, podział, rozporządzenie przedsiębiorstwem

Emitent podejmie działania celem podziału lub połączenia z udziałem Emitenta lub przekształcenia Emitenta lub Emitent podejmie działania celem Rozporządzenia swoim przedsiębiorstwem lub jego zorganizowaną częścią, innych niż Dozwolone Rozporządzenie.

Wypłata zysku lub umorzenie akcji

Emitent podejmie decyzję w przedmiocie wypłaty zaliczki na poczet dywidendy i/lub dywidendy za 2016 rok w wysokości przekraczającej 4.000.000,00 zł lub podejmie w okresie do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016 decyzje o przeprowadzeniu skupu akcji własnych o wartości przekraczającej 4.000.000,00 zł. W pozostałym zakresie do Dnia Wykupu Obligacji Emitent podejmie decyzje w przedmiocie wypłaty dywidendy w wysokości większej niż 50% zysku netto za dany rok obrotowy lub decyzje o przeprowadzeniu skupu akcji własnych w danym roku obrotowym w wysokości przekraczającej 20% wyemitowanych akcji.

Wskaźniki finansowe

- Zadłużenie Finansowe Netto/Kapitał Własny osiągnął lub przekroczył wartość 3,
- Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA osiągnął lub przekroczył wartość 4.

Brak obrotu Obligacjami

Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW lub na innym rynku w terminie 120 dni od Daty Emisji lub Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na tym rynku.

Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

Emitent do Dnia Wykupu będzie przekazywał Obligatariuszom informacje o wystąpieniu Przypadku Naruszenia w terminie 3 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu Przypadku Naruszenia.

Obligatariusz, który zamierza złożyć żądanie wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, powinien wezwać Emitenta na piśmie do usunięcia zaistniałego Przypadku Naruszenia. Jeżeli w terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego wezwania, Emitent nie usunie naruszenia i nie powiadomi o tym Obligatariusza, Obligatariusz ma prawo złożyć żądanie wcześniejszego wykupu.

Obligatariusz żądający wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć odpowiednie Świadectwo Depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego

wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Emitentowi takiego żądania (Dzień Wcześniejszego Wykupu).

W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:

- wartości nominalnej Obligacji; oraz
- kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

Zdarzenia niestanowiące Przypadku Naruszenia

Przed dokonaniem czynności lub wystąpieniem innego zdarzenia, które prowadziłoby do wystąpienia Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności lub nastąpienie takiego zdarzenia. Po podjęciu wyrażającej zgodę uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta lub nastąpienie takiego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej emitenta

Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia dłuższego niż trzy dni.

W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W dniu, w którym Obligacje staną się natychmiast wymagalne (Dzień Wcześniejszego Wykupu), Emitent zapłaci Obligatariuszowi za każdą Obligację kwotę równą sumie:

- wartości nominalnej Obligacji; oraz
- kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

4.5 WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Obligacje są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne z dołu, w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Stopa procentowa

Z zastrzeżeniem pkt 9.6 Warunków Emisji (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- 1) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 2) Stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągli się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.

- 3) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w pkt 1) i 2) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 9.2 Warunków Emisji, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

$$\text{kwota odsetek} = \text{wartość nominalna} * (\text{WIBOR 3M} + 535 \text{ p. b.}) * \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365}$$

Ogłoszenie stopy procentowej i kwoty odsetek

Obligatariusze zostaną zawiadomieni o ustalonej stopie procentowej oraz kwocie odsetek zgodnie z pkt 19 (Zawiadomienia Obligatariuszy) Warunków Emisji. W razie wprowadzenia obligacji do obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW, informacja o wysokości odsetek zostanie zamieszczona również na stronie odpowiednio ASO BondSpot lub ASO GPW.

Okresy Odsetkowe

Nr okresu odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
I.	2017-04-20	2017-07-20
II.	2017-07-20	2017-10-20
III.	2017-10-20	2018-01-20
IV.	2018-01-20	2018-04-20
V.	2018-04-20	2018-07-20
VI.	2018-07-20	2018-10-20
VII.	2018-10-20	2019-01-20
VIII.	2019-01-20	2019-04-20
IX.	2019-04-20	2019-07-20
X.	2019-07-20	2019-10-20
XI.	2019-10-20	2020-01-20
XII.	2020-01-20	2020-04-20

Strona 25

Stopa procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość stopy procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

4.6 WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

Zgodnie z Warunkami Emisji, zabezpieczenie Obligacji powinno zostać ustanowione w terminie nie dłuższym niż 90 dni od daty emisji Obligacji. Obligacje serii B zostały zabezpieczone po emisji w wymaganym terminie poprzez: (1) ustanowienie hipoteki, (2) ustanowienie zastawu rejestrowego oraz (3) złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

4.6.1 HIPOTEKA

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki łącznej umownej do kwoty 12.500.000,00 zł na:

- nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ul. Góry Chełmskiej 2B będącej w użytkowaniu wieczystym CHK S.A., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00045726/9, obejmującą zabudowane działki o numerach ewidencyjnych 240 i 241, o łącznej powierzchni 2.458m²

- nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B będącej w użytkowaniu wieczystym CHK S.A., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00041887/7, obejmującą niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 233 o powierzchni 1 140 m²

o łącznej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rożko w operacie szacunkowym z dnia 11 lutego 2016 r. na kwotę 4.949.000,00 zł. Operat szacunkowy, wraz z oświadczeniem o jego aktualności na dzień 23 marca 2017 r., stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji (pkt 8.3.1 Dokumentu Informacyjnego).

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipoteki łącznej do kwoty 12.500.000,00 zł na rzecz Obligatariuszy w księgach wieczystych nieruchomości wskazanych powyżej. Hipoteka została ustanowiona na pierwszym miejscu. Nieruchomości nie są obciążone innymi hipotekami. Posiadacz nieruchomości - CHK S.A. zobowiązany jest do ich ubezpieczenia i zachowania ich w należyтым stanie i nie dokonywania czynności mogących prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości. W przypadku zbycia nieruchomości obciążonych hipoteką, ich nabywca również zobowiązany będzie do utrzymywania ich w należyтым stanie i nie dokonywania czynności mogących prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości.

4.6.2 ZASTAW REJESTROWY

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostały w dniach 9-23 maja 2017 r. zabezpieczone poprzez ustanowienie zastawu rejestrowego do kwoty 12.500.000 zł na pierwszym miejscu na będących własnością Uniserv Budownictwo S.A. urządzeniach do budowy powłok betonowych chłodni kominowych oraz kominów w postaci:

- ślizgu do wznoszenia powłok betonowych (szwedzkiego), rok produkcji 2007, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 822.520,09 zł netto,

- platformy Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanej w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 110.716,19 zł netto,

- platformy Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanej w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 785.800,27 zł netto,

- rusztowania 32 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.455.768,11 zł netto,

- rusztowania 42 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 2.141.057,40 zł netto,

- ślizgu do wznoszenia powłok betonowych (uniwersalnego), rok produkcji 2009, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.108.518,38 zł netto,

- wciągarki kominowej VETRA V349, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanej w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 198.811,55 zł netto.

Wycena wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A. z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji (pkt 8.3.2 Dokumentu Informacyjnego).

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zastawów rejestrowych ustanowionych na środkach trwałych opisanych powyżej:

Przedmiot zabezpieczenia	Data ustanowienia zabezpieczenia	Numer zastawu w rejestrze
ślizg szwedzki	09.05.2017 r.	2530917
platforma Fraco	09.05.2017 r.	2530864
rusztowanie 32 klatki	15.05.2017 r.	2531481
rusztowanie 42 klatki	19.05.2017 r.	2532121
platforma Fraco (2)	15.05.2017 r.	2531502
ślizg uniwersalny	19.05.2017 r.	2532116
wciągarka kominowa	23.05.2017 r.	2532350

Uniserv Budownictwo S.A. będzie zobowiązany do ich ubezpieczenia i zachowania sprzętu, na którym zostanie ustanowiony zastaw rejestrowy w należytych stanie i nie dokonywania czynności mogących prowadzić do obniżenia ich wartości. Uniserv Budownictwo S.A. będzie zobowiązany do nie zbywania w/w ruchomości w czasie trwania zastawu. Administrator Zastawu, w ramach wykonywania swoich obowiązków, będzie uprawniony do przejęcia przedmiotu zastawu na własność.

Umowa ustanowienia zastawu stanowi załącznik nr 8.4 do Dokumentu Informacyjnego.

Strona 27

4.6.3 OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostały w dniu 31 marca 2017 r. zabezpieczone poprzez złożenie przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się z egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 12.500.000,00 zł w celu zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, przy czym prawa z tego zabezpieczenia będzie wykonywał Administrator Zabezpieczenia, na rachunek Obligatariuszy, lecz w imieniu własnym.

4.7 DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄgniĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 R. ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI.

Według sprawozdania finansowego wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 r. była równa 119.438.050,21 PLN (słownie: sto dziewiętnaście milionów czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćdziesiąt złotych i dwadzieścia jeden groszy). Na tę sumę składały się m.in.:

• Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	9 994 541,85 zł
– W tym rezerwy na świadczenia pracownicze i pozostałe	1 405 462,24 zł
– w tym zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	0,00 zł
– w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	5 635 621,65 zł
– w tym pozostałe zobowiązania	2 953 457,96 zł
• zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	109 443 508,36 zł
– w tym rezerwy na świadczenia pracownicze i pozostałe	8 367 387,62 zł
– z tytułu kredytów i pożyczek	37 956,68 zł
– z tytułu leasingu	35 725,58 zł
– z tytułu dostaw i usług	16 889 351,00 zł

– z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną (rozliczenia międzyokresowe)

66 054 319,11 zł

Do czasu wykupu Obligacji Emitent planuje utrzymywać poziom zobowiązań na poziomie bezpiecznym dla prowadzonej działalności gospodarczej.

4.8 OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO OBLIGACJOM.

Emitentowi ani emitowanym przez niego obligacjom nie przyznano ratingu.

4.9 DODATKOWE PRAWA Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI.

Oprócz prawa do otrzymania świadczeń z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji Serii B Obligatariuszom nie przysługują żadne inne prawa z tytułu posiadania obligacji.

4.10 OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM OBLIGACJAMI OBJĘTYMI NINIEJSZĄ INFORMACJĄ.

Podane niżej informacje mają charakter ogólny i nie mogą być uważane za wyczerpujące przedstawienie wszystkich kwestii podatkowych związanych z opisanymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym zdarzeniami. Poniższe podsumowanie opiera się na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w dacie niniejszego Dokumentu Informacyjnego i zostało sporządzone z zastrzeżeniem wszelkich ewentualnych zmian w polskim prawie podatkowym, stanowisku Ministra Finansów oraz sądownictwie administracyjnym, jakie mogą zaistnieć po dacie niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Strona 28

W sprawach podatkowych zaleca się skorzystanie z usług doradców podatkowych, radców prawnych lub adwokatów.

Uwagi ogólne

Zgodnie z przepisami Ustawy o PIT oraz Ustawy o CIT, osoby będące polskimi rezydentami podatkowymi podlegają w Polsce opodatkowaniu od całości swoich dochodów, niezależnie od tego, w jakim państwie dochód ten został uzyskany (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Osoby niebędące polskimi rezydentami podatkowymi podlegają w Polsce opodatkowaniu tylko od dochodów uzyskanych na terytorium Polski (ograniczony obowiązek podatkowy).

Zgodnie z przepisami Ustawy o PIT, za osobę mającą rezydencję podatkową w Polsce uważa się osobę fizyczną, która posiada na terytorium Polski centrum interesów życiowych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Stosownie do Ustawy o CIT, za podatnika mającego rezydencję podatkową w Polsce uważa się podatnika, który ma siedzibę lub zarząd na terytorium Polski.

Ustawa o CIT reguluje opodatkowanie podatkiem dochodowym dochodów osób prawnych i spółek kapitałowych w organizacji. Przepisy Ustawy o CIT mają również zastosowanie do:

- jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej;
- spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd w Polsce;
- spółek niemających osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jako osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania.

Podatek dochodowy od dochodu (przychodu) uzyskanego z obligacji

Opodatkowanie podatników CIT będących polskimi rezydentami podatkowymi

Stosownie do przepisów Ustawy o CIT dochody (przychody) uzyskiwane z tytułu obligacji w postaci odsetek oraz z tytułu sprzedaży obligacji na rynku wtórnym, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych według 19% stawki CIT.

Podatnicy CIT będący polskimi rezydentami podatkowymi zobowiązani są do samodzielnego naliczenia i odprowadzenia należnego podatku dochodowego od tych dochodów (przychodów).

Ustawa o CIT nie nakłada na Emitenta obligacji obowiązków płatniczych w przypadku wypłaty lub pozostawiania do dyspozycji podatnikom CIT będącym polskimi rezydentami podatkowymi dochodów (przychodów) z obligacji.

Opodatkowanie osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi

Z tytułu odsetek

Zgodnie art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się, między innymi, odsetki od papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od odsetek od papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy. Zryczałtowany podatek od odsetek od papierów wartościowych, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania.

Przychodów z tytułu odsetek od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami i opodatkowanymi na zasadach ogólnych (tj. według skali podatkowej).

Płatnikami podatku z tytułu odsetek od papierów wartościowych, którzy są zobowiązani do pobrania, zryczałtowanego podatku dochodowego są, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, podmioty, które dokonują wypłat lub stawiają do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tego tytułu. Stosownie do art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT, tj. podatek od odsetek od papierów wartościowych, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Z tytułu odpłatnego zbycia na rynku wtórnym

Przychody ze sprzedaży papierów wartościowych (w tym obligacji) są traktowane jako przychody z kapitałów pieniężnych. Przychody z tego tytułu podlegają opodatkowaniu jako przychody należne, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Dochodem, o którym mowa powyżej, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, czyli kwotami ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie papierów wartościowych (tj. cena nabycia) oraz wydatkami związanymi bezpośrednio z nabyciem (np. opłaty notarialne, opłaty dla biura maklerskiego itp.).

Podmioty pośredniczące w sprzedaży papierów wartościowych przez osobę fizyczną (np. domy maklerskie) są zobowiązane przesłać tej osobie oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienną informację o wysokości uzyskanego dochodu, w terminie do końca lutego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym osoba fizyczna osiągnęła dochód (poniosła stratę) z tytułu zbycia papierów wartościowych (art. 39 ust. 3 Ustawy o PIT).

Zgodnie z art. 30b ust. 6 Ustawy o PIT, po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy.

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych, strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła przychodów (tj. ze zbycia papierów wartościowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty. Straty poniesionej z tytułu zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami poniesionymi z innych źródeł przychodów.

Przepisów powyższych nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. W takim przypadku przychody ze sprzedaży papierów wartościowych powinny być kwalifikowane, jako pochodzące z wykonywania działalności gospodarczej i rozliczone na zasadach właściwych dla tego źródła przychodu.

Opodatkowanie podatników CIT niebędących polskimi rezydentami podatkowymi

Z tytułu odsetek

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT, podatek dochodowy z tytułu odsetek uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników niemających w Polsce rezydencji podatkowej ustala się w wysokości 20% przychodów.

Przepis powyższy stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Strona 30

Stosownie do art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, podmioty, które dokonują wypłat należności z tytułu odsetek, są obowiązane, jako płatnicy, pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Przy czym zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo o niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych, uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Jeżeli miejsce siedziby podatnika dla celów podatkowych zostało udokumentowane certyfikatem rezydencji niezawierającym okresu ważności, płatnik przy poborze podatku uwzględnia ten certyfikat przez okres kolejnych dwunastu miesięcy od dnia jego wydania. Jeżeli w okresie dwunastu miesięcy od dnia wydania certyfikatu, miejsce siedziby podatnika dla celów podatkowych uległo zmianie, podatnik jest obowiązany do niezwłocznego udokumentowanie miejsca siedziby dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji. Jeżeli podatnik nie dopełnił obowiązku udokumentowania miejsca siedziby dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji, odpowiedzialność za niepobranie podatku przez płatnika lub pobranie podatku w wysokości niższej od należnej ponosi podatnik (art. 26 ust. 1i – 1k Ustawy o CIT).

Z tytułu odpłatnego zbycia na rynku wtórnym

Zgodnie ze stanowiskiem polskich organów podatkowych, w przypadku, gdy zbycie papierów wartościowych (w tym obligacji) dokonywane jest na Giełdzie Papierów Wartościowych, dochody z tego tytułu podlegają, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem dochodowym w Polsce. Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wówczas analogiczne do tych obowiązujących osoby mające rezydencję podatkową w Polsce, przy czym mogą być one modyfikowane przez przepisy właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zazwyczaj umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska stanowią, że zyski ze sprzedaży obligacji mogą być opodatkowane tylko w państwie siedziby zbywcy.

Opodatkowanie osób fizycznych niebędących polskimi rezydentami podatkowymi

Z tytułu odsetek

Zgodnie z art. 30a ust.1 pkt 2 Ustawy o PIT od odsetek od papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy.

Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Przy czym zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

Jeżeli miejsce zamieszkania podatnika dla celów podatkowych zostało udokumentowane certyfikatem rezydencji niezawierającym okresu jego ważności, płatnik przy poborze podatku uwzględnia ten certyfikat przez okres kolejnych dwunastu miesięcy od dnia jego wydania. Jeżeli w okresie dwunastu miesięcy od dnia wydania certyfikatu, miejsce zamieszkania podatnika dla celów podatkowych uległo zmianie, podatnik jest obowiązany do niezwłocznego udokumentowania miejsca zamieszkania dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji. Jeżeli podatnik nie dopełnił obowiązku udokumentowania miejsca zamieszkania dla celów podatkowych nowym certyfikatem rezydencji, odpowiedzialność za niepobranie podatku przez płatnika lub pobranie podatku w wysokości niższej od należnej ponosi podatnik (art. 41 ust. 9a-9c Ustawy o PIT).

Płatnikami podatku z tytułu odsetek od papierów wartościowych, którzy są zobowiązani do pobrania, zryczałtowanego podatku dochodowego są, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, podmioty, które dokonują wypłat lub stawiają do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tego tytułu.

Strona 31

Stosownie do art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od przychodów, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT, tj. od odsetek od papierów wartościowych, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli przychody te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Z tytułu odpłatnego zbycia na rynku wtórnym

Zgodnie ze stanowiskiem polskich organów podatkowych, w przypadku, gdy zbycie papierów wartościowych (w tym obligacji) dokonywane jest na Giełdzie Papierów Wartościowych, dochody z tego tytułu podlegają, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem dochodowym w Polsce. Zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wówczas analogiczne do tych obowiązujących osoby mające rezydencję podatkową w Polsce, przy czym mogą być one modyfikowane przez przepisy właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zazwyczaj umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska stanowią, że zyski ze sprzedaży obligacji mogą być opodatkowane tylko w państwie miejsca zamieszkania zbywcy.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z Ustawą o PCC umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym obligacji) podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych (art. 1 ust. 1 pkt 1 lit.a) Ustawy o PCC).

Stawka podatku od sprzedaży praw majątkowych wynosi 1% wartości rynkowej praw majątkowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit.b) Ustawy o PCC).

Zgodnie z art. 9 pkt 9) Ustawy o PCC zwalnia się z podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi (m. in. obligacji):

- firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym;
- dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych;
- dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego;

- dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, co do zasady, podatkwowi od czynności cywilnoprawnych nie podlegają także czynności prawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub zwolniona z tego podatku.

Zasady opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Jednakże, w przypadku wykonywania praw majątkowych związanych z posiadaniem papierów wartościowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, ich nabycie w drodze spadku lub darowizny nie będzie podlegało opodatkowaniu, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny ani nabywca (spadkobierca lub obdarowany), ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. 43 Wysokość stawki podatku od spadku i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą lub spadkodawcą bądź pomiędzy darczyńcą a obdarowanym.

Przy spełnieniu warunków określonych w Ustawie o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie praw majątkowych związanych z posiadaniem papierów wartościowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę będzie zwolnione z opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Zwolnienie to stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa.

Strona 32

Zasady odpowiedzialności w zakresie podatku pobieranego u źródła

Stosownie do art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony.

Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

5 DANE O EMITENCIE

5.1 NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA, ADRES I DANE TELEADRESOWE EMITENTA, IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI PODATKOWEJ

Nazwa (firma):	Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Katowice
Adres siedziby:	ul. Ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice
Adres do korespondencji:	ul. Ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice
Telefon:	+48 32 35 99 100
Fax:	+48 32 35 99 199
Adres e-mail:	biuro@uniserv.pl
Adres WWW:	www.uniserv.pl
REGON:	240992607
NIP:	9542650259
Numer KRS:	0000513872

5.2 CZAS TRWANIA EMITENTA

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

Strona 33

5.3 PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych.

5.4 SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - w tym sądzie są przechowywane wszystkie dokumenty Emitenta, które zgodnie z właściwymi przepisami podlegają złożeniu do akt rejestrowych w związku z prowadzonym rejestrem przedsiębiorców.

Nr KRS Emitenta: 0000513872.

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody.

5.5 OPIS HISTORII EMITENTA

Poniższa tabela przedstawia ważne wydarzenia, jakie miały miejsce w historii Uniserv-Piecbud S.A.:

2008	Powstanie Emitenta jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Uniserv-Piecbud” sp. z o.o. Podjęcie współpracy z Cementownią Warta S.A. i Górażdże Cement S.A. Spółka wykonuje pracę związane z utrzymaniem ruchu i bieżącymi naprawami. Współpraca jest kontynuowana do dnia dzisiejszego. Spółka jest równocześnie podwykonawcą Uniserv Budownictwo S.A.
2009-2010	Kontynuacja realizacji umów dla Cementowni oraz podwykonawstwo na rzecz Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.)

2011	W celu rozszerzenia działalności spółka zawarła umowę z SIAC i Hydrobudowa Polska S.A. na wykonanie prac budowlanych w ramach budowy autostrady A4.
2012	Po ogłoszeniu upadłości przez Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) spółka przejęła biznesową rolę lidera Grupy.
2013	Zawarcie dwóch umów z Orlen Projekt S.A. na realizację 160-cio metrowego komina wieloprzewodowy oraz silosu gipsu w ramach projektu „Budowa instalacji odsiarczania spalin z 8 kotłów EC w Zakładzie Produkcyjnym PKN Orlen w Płocku”. Zawarcie umowy z Energoinstal S.A. na modernizację 8 – celkowej chłodni wentylatorowej realizowanej w ramach zadania: „Budowa kogeneracyjnego bloku fluidalnego CFB o mocy zainstalowanej około 75 MWe w EC Zofiówka w Spółce Energetycznej „Jastrzębie” S.A.” Debiut obligacji Emitenta o wartości 5,6 mln złotych na rynku Catalyst. Dodatkowe środki pieniężne zapewniły płynność finansową niezbędną przy realizacji wyżej wymienionych kontraktów.
2014	Przekształcenie Emitenta w Spółkę akcyjną. Podpisanie umowy na dostawę chłodni kominowej dla bloku energetycznego o mocy 24 MW w Elektrociepłowni Północnej w miejscowości Kohtla-Järve w Estonii. To pierwszy samodzielny kontrakt zagraniczny realizowany przez spółkę. Wcześniej spółka jako podwykonawca Uniserv Budownictwo S.A. uczestniczyła w budowie chłodni kominowej w Kladnie (Czechy).
2015	Wykup obligacji w umownym terminie, ze środków własnych. Podpisanie umowy ze spółką celową Rafako, powołaną do realizacji kontraktu w Jaworznie, na projekt, dostawę i montaż chłodni kominowej wraz z wyposażeniem dla nowego bloku o mocy 910 MW w Elektrowni Jaworzno III.
2016	Emitent otrzymał wyróżnienie „Gazeta Biznesu” w 16 edycji rankingu najbardziej dynamicznych małych i średnich firm. Emitent dołącza do Polskiej Izby Przemysłu Chemicznego (PIPC). Emitent został wyróżniony certyfikatem wiarygodności Creditreform. Certyfikat ten jest potwierdzeniem wiarygodności i rzetelności Emitenta oraz dowodem posiadania wysokiej płynności finansowej, tj. zdolności do terminowej realizacji zobowiązań finansowych. Przyznanie Emitentowi wyróżnienia Gepard Biznesu 2015 Branży Budowlanej. Utworzenie Grupy Kapitałowej: 23.02.2016 r. nastąpiło objęcie 100% udziałów w nowo utworzonej spółce UNIWORKER, 09.05.2016 r. nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROWBUD-EXPOL, 16.05.2016 r. nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROJCHŁOD, 16.05.2016 r. nastąpiło nabycie 49% udziałów w jednostce stowarzyszonej Uniserv-Jarosław, 27.06.2016 r. nastąpiło nabycie 78% udziałów spółki DYNAMIKS, 01.12.2016 r. nastąpiło nabycie 80% akcji Uniserv-Budownictwo S.A. (wniesione aportem w zamian za objęcie nowej emisji akcji spółki) 19.12.2016 r. nastąpiło zbycie 76% udziałów spółki Uniworker. Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania Jednostka Dominująca posiada 24% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. Nabycie powyższych spółek nie zmieniło podstawowego segmentu działalności Uniserv-Piecbud, natomiast poszerzyło zakres świadczonych usług, wzmocniło zasoby, w tym kadrowe i sprzętowe. Zakres działalności spółek zależnych został opisany szczegółowo w pkt 5.11 niniejszego Dokumentu.

	Przekroczenie przez Emitenta rocznego obrotu ze sprzedaży ponad 100 mln. Dywersyfikacja portfela zamówień i realizacja ponad 25 projektów. Emitent otrzymał wyróżnienie w dziesiątej edycji „Diamentów” redakcji miesięcznika „Forbes” dla najbardziej dynamicznie rozwijających się przedsiębiorstw. W kategorii firm o przychodach 50-250 mln PLN Emitent uzyskał w rankingu I miejsce w województwie śląskim, oraz VIII w Polsce.
2017	Emisja obligacji serii B o wartości nominalnej 10.000.000 zł. Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego Uniserv-Piecbud SA sporządzonego w związku z ofertą publiczną akcji serii C oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A3, B, C oraz praw do akcji serii C.

5.6 RODZAJE I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA

Zgodnie z par. 7 Statutu Emitenta kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.314.460,00 (sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt) złotych i dzieli się na:

- 1.600.000 (jeden milion sześćset tysięcy) imiennych akcji uprzywilejowanych serii A1 o numerach od 0000001 do 1600000, na jedną akcję serii A1 przypadają dwa głosy na WZA Spółki,
- 1.683.520 (jeden milion sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia) imiennych akcji uprzywilejowanych serii A2 o numerach od 0000001 do 1683520, na jedną akcję serii A2 przypadają dwa głosy na WZA Spółki,
- 2.438.380 (dwa miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii A3 o numerach od 0000001 do 2438380,
- 592.560 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii B o numerach od 000001 do 592560.

Wartość nominalna każdej akcji Spółki wynosi 1,00 zł (jeden złoty).

W dniu 9 czerwca 2017 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Uniserv-Piecbud SA podjęto uchwałę nr. 13 w sprawie zmiany par. 7 ust 2 lit d) Statutu i konwersji akcji imiennych serii B na akcje na okaziciela. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu wskazana zmiana w Statucie nie została zarejestrowana przez sąd rejestrowy. Tekst jednolity Statutu uwzględniający tą zmianę zostanie uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie upoważnienia nadanego przez WZA.

Zgodnie z par. 12 Statutu Emitenta w Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe, zapasowe i fundusze specjalne. Walne Zgromadzenie Spółki może tworzyć dowolne kapitały rezerwowe i fundusze specjalne, które mogą być tworzone i znoszone w trakcie i przy zamknięciu roku obrotowego.

Zestawienie pozycji tworzących kapitał własny Emitenta zostało przedstawione w poniższej tabeli:

	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
Kapitał (fundusz) własny	30 723 682,07 zł	15 675 472,22 zł
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28 177 986,29 zł	15 675 472,22 zł
Kapitał (fundusz) podstawowy	6 314 506,00 zł	5 721 900,00 zł
Kapitał (fundusz) zapasowy	6 894 269,01 zł	1 160 417,09 zł
Kapitał rezerwowy	5 818 582,15 zł	3 444 649,12 zł
Zyski zatrzymane	9 150 629,13 zł	5 348 506,01 zł
Udziały niekontrolujące	2 545 695,78 zł	- zł

Zasady tworzenia kapitałów własnych Emitenta wynikają z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Emitenta.

5.7 NIEOPŁACONA CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8 PRZEWIDYWANE ZMIANY KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY PRZYSŁUGUJĄCYCH IM UPRAWNIENI ORAZ INFORMACJE O MOŻLIWYM PODWYŻSZENIU KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W GRANICACH KAPITAŁU DOCELOWEGO

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji z prawem pierwszeństwa, zatem nie przewiduje się zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy przysługujących im uprawnień.

Statut Emitenta nie przewiduje upoważnienia Zarządu Emitenta do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

5.9 WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

W dniu 12 września 2013 roku w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zadebiutowały obligacje UNISERV – PIECBUD Sp. z o.o. (poprzednik prawny Uniserv-Piecbud SA). Do ASO GPW zostało wprowadzone 56.000 obligacji korporacyjnych serii A o wartości nominalnej 100,00 złotych każda, o łącznej wartości 5,6 mln złotych. Emitent wykupił w terminie obligacje serii A.

Strona 36

5.10 PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ

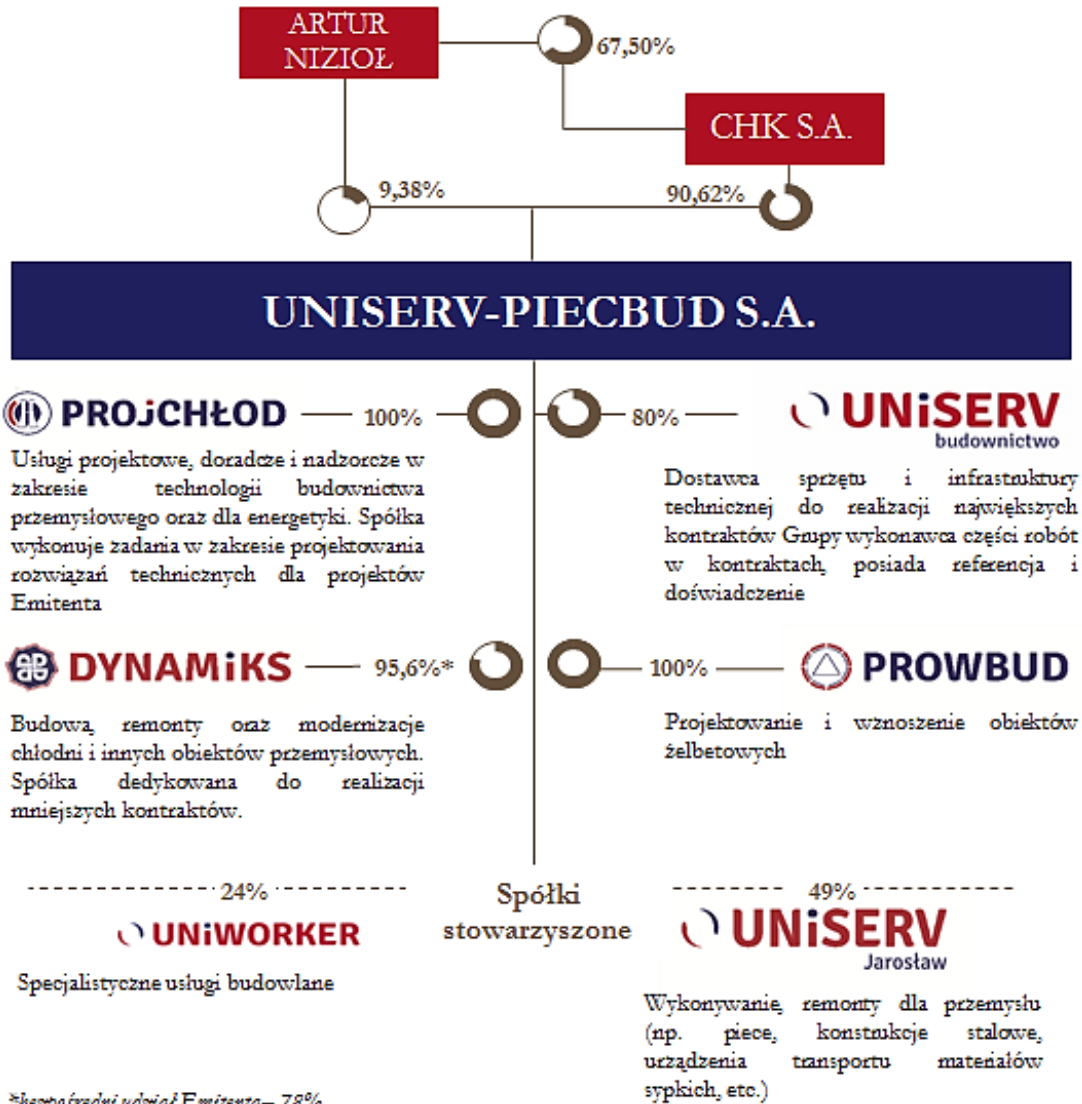
Grupa Uniserv-Piecbud świadczy specjalistyczne usługi dla przemysłu, w sposób unikalny łącząc kompetencje technologiczne z potencjałem inżynieryjno-budowlanymi, co umożliwia samodzielne oferowanie klientom kompleksowej usługi. Główne zakresy specjalizacji obejmują zagadnienia chłodzenia wody, odprowadzania spalin oraz magazynowania produktów sypkich. Grupa oferuje także usługi w zakresie pieców przemysłowych oraz innych konstrukcji stalowych i żelbetowych.

Bazując na wieloletnim doświadczeniu i referencjach Grupa doradza, projektuje, buduje nowe oraz remontuje istniejące instalacje i obiekty (w tym chłodnie, kominy, silosy, piece). Realizuje usługi dla szerokiej gamy przedsiębiorstw, w tym z branży energetyki zawodowej i przemysłowej, hutnictwa metali żelaznych i nieżelaznych oraz szkła, koksowni, przemysłu chemicznego, petrochemicznego, cementowego, a także zakładów innych branż.

Łączenie usług technologicznych z inżynieryjno-budowlanymi możliwe jest m.in. dzięki doświadczonemu zespołowi obejmującemu wszystkie ogniwa łańcucha realizacji inwestycji od projektantów aż do osób nadzorujących bezpośrednio prace na obiekcie oraz sprawdzonemu zapleczu współpracujących podwykonawców. Grupa dysponuje własnymi nowoczesnymi rozwiązaniami technicznymi urządzeń, stanowiących wyposażenie chłodni. Posiada także stale udoskonalane specjalistyczne urządzenia, służące do efektywnego wznoszenia wielkogabarytowych powłok żelbetowych oraz kominów.

5.10.1 POWIĄZANIA KAPITAŁOWE EMITENTA

Struktura Grupy Kapitałowej i akcjonariatu Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego przedstawia się następująco:



*bezpośredni udział Emitenta – 78%,

pośredni udział Emitenta przez spółkę Uniserv Budownictwo S.A. – 17,6%

** Poprzez nabycie spółki Uniserv Budownictwo SA Jednostka Dominująca posiada również:

- pośredni udział w wysokości 44% w spółce Uniserv-Comax Sp. z o.o.

- pośredni udział w wysokości 80% w spółce Chłodnie Kominowe Kaliningrad (działalność spółki zawieszona).

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego spółki te nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud

Akcjonariuszami Emitenta są na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego: CHK S.A. będąca większościowym akcjonariuszem Spółki (90,62%) oraz Pan Artur Nizioł posiadający 9,38% udział w kapitale Spółki.

Grupa Kapitałowa Emitenta składa się z podmiotu dominującego Uniserv-Piecbud S.A., 4 podmiotów zależnych:

- **Prowbud-Expol Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, w której Emitent posiada 100% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki jest montaż i obsługa inwestycji budowlanych wysokich obiektów żelbetowych urządzeniami hydraulicznymi;
- **Projchłód Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, w której Emitent posiada 100% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki są usługi projektowe, doradcze i nadzorcze w dziedzinie projektowania dla budownictwa przemysłowego, a w szczególności energetycznego;
- **Dynamiks Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach, w której Emitent posiada 95,6% (bezpośrednio 78%, a pośrednio, przez spółkę Uniserv Budownictwo SA, 17,6%) udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki są usługi montażowe jak i dostawa urządzeń dla potrzeb budownictwa przemysłowego;
- **Uniserv Budownictwo S.A.** z siedzibą w Katowicach, w której Emitent posiada 80% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki są specjalistyczne roboty budowlane,

oraz dwóch spółek stowarzyszonych:

- **Uniserv-Jarosław Sp. z o.o.** z siedzibą w Jarosławiu, w której Emitent posiada 49% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki jest produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz budownictwo przemysłowe;
- **Uniworker Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach, w której Emitent posiada 24% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki są specjalistyczne usługi budowlane.

Jednostka Dominująca poprzez nabycie spółki Uniserv-Budownictwo SA posiada również pośredni udział w wysokości 44% w spółce Uniserv-Camax Sp. z o.o. oraz w wysokości 80% w spółce Chłodnie Kominowe Kaliningrad (działalność tej spółki została zawieszona). Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu spółki te nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud.

5.10.2 POWIĄZANIA OSOBOWE, MAJĄTKOWE I ORGANIZACYJNE

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne występujące pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Brak.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne występujące pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Pan Artur Nizioł – założyciel i obecnie Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie akcjonariuszem Emitenta, posiada 9,38% udział w kapitale zakładowym Emitenta i 6,17% udział na WZA Spółki. Pan Artur Nizioł zasiada również na stanowisku Przewodniczącego Rady Nadzorczej CHK SA – głównego akcjonariusza Uniserv-Piecbud SA.

Strona 38

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych):

Nie są znane jakiekolwiek powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta i znaczącymi akcjonariuszami a Autoryzowanym Doradcą oraz osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i kontrolnych.

5.11 PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH EMITENTA

Charakterystyka głównych obszarów usług

Podstawowa działalność Grupy Emitenta koncentruje się na obiektach i instalacjach dla zakładów przemysłowych różnych branż. Grupa oferuje zarówno projektowanie i dostarczenie instalacji (własne technologie), jak też projektowanie i wykonanie niezbędnych dla tych instalacji obiektów budowlanych (prace inżynieryjno-budowlane).

Bazując na wieloletnim doświadczeniu i szerokich referencjach Grupa zapewnia:

- projektowanie i wykonanie „pod klucz” nowych obiektów i instalacji,
- produkcję podzespołów i elementów instalacji,
- wszelkie remonty, modernizacje oraz rekonstrukcje istniejących obiektów i instalacji,
- doradztwo, ekspertyzy i audyty techniczne.

Przekrój obiektów i instalacji, na których koncentruje się oferta Grupy, przedstawiono w poniższej tabeli:

Obszary usług:				
- chłodzenie wód przemysłowych	- odprowadzanie spalin	- magazynowanie materiałów sypkich	- specjalistyczne obiekty przemysłowe	- specjalistyczne budowle wieżowe
Obiekty i instalacje:				
- chłodnie kominowe - chłodnie wentylatorowe - pompownie wody chłodzącej - rurociągi wody chłodzącej	- kominy stalowe - kominy żelbetowe jednoprzewodowe i wieloprzewodowe - kanały spalin	- silosy mączki wapiennej i klinkieru - silosy na biomasę - silosy na gips - silosy na popiół - instalacje technologiczne załadunku i rozładunku silosów	- piece obrotowe - chłodniki - akumulatory ciepła - wieże gaszenia - biogazownie	- pylony komunikacyjne - wieże obserwacyjne - wieże ciśnień (wodne)
Technologie / zaplecze:				
- własne rozwiązania elementów instalacji - urządzenia do wznoszenia obiektów	- urządzenia do wznoszenia obiektów	- urządzenia do wznoszenia obiektów - własna produkcja elementów stalowych i aluminiowych	- własna produkcja elementów stalowych i aluminiowych	- urządzenia do wznoszenia obiektów

Strona 39

Zakres działalności spółek zależnych i stowarzyszonych Emitenta

Grupa Uniserv-Piecbud świadczy usługi jako podwykonawca lub wykonawca. Poszczególne etapy kontraktów wykonywane są przez Uniserv-Piecbud samodzielnie, przez spółki zależne wg ich specjalizacji lub wspólnie.



Biurowo Studiów i Projektów Chłodni Energetycznych PROJCHŁOD Sp. z o.o.
z siedzibą w Gliwicach

Projchłód wnosi do Grupy usługi projektowe, doradcze i nadzorcze w dziedzinie budownictwa przemysłowego, w tym dla energetyki. Ta specjalistyczna firma inżynierska oferuje:

- projektowanie obiegów chłodzenia, w tym chłodni kominowych i wentylatorowych,
- projektowanie kominów przemysłowych,
- projektowanie silosów i zbiorników,
- projektowanie pylonów i innych obiektów wieżowych,
- doradztwo techniczne i sprawowanie nadzoru budowlanego,
- wykonywanie ocen stanu technicznego obiektów budowlanych i ich analiz technicznych,
- wykonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego przemysłowych obiektów budowlanych.



Dynamiks Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach

Dynamiks specjalizuje się w zagadnieniach remontów chłodni zarówno o naturalnym ciągu powietrza (kominowych), jak i chłodni wentylatorowych i innych obiektów przemysłowych, a także wsparcia w ich optymalnym doborze i budowie. Unikalna wiedza i umiejętności zyskane dzięki realizacji wielu projektów chłodzenia wody przemysłowej pozwoliły na stworzenie własnej linii wież chłodniczych marki Dynamiks o powierzchni zraszania od 1 do 256m², a także modułów zraszalników, eliminatorów i zespołów rozpryskowych.



PROWBUD-EXPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach

Prowbud koncentruje się na projektowaniu i wznoszeniu średniej wielkości obiektów żelbetowych o wysokości do 120 m, a także na dzierżawie specjalistycznych urządzeń do wznoszenia obiektów (urządzeń ślizgowych, urządzeń wieżowych przestawnych).



Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach

Uniserv Budownictwo obecnie koncentruje się na dzierżawie urządzeń, niezbędnych do wznoszenia, modernizacji i remontów dużych obiektów żelbetowych (chłodni kominowych, kominów i silosów). Do roku 2012 spółka ta wraz ze swą grupą kapitałową zajmowała się całością specjalistycznych usług dla przemysłu, tj. projektowaniem, wznoszeniem i utrzymaniem różnego typu obiektów przemysłowych. Uniserv Budownictwo będzie obsługiwać projekty Grupy na rynkach zagranicznych z uwagi na szerokie i wieloletnie referencje.



Uniserv Jarosław Sp. z o.o. z siedzibą w Jarosławiu
(spółka stowarzyszona)

Uniserv-Jarosław specjalizuje się w wykonawstwie, wymianach i remontach elementów ciągów technologicznych dla przemysłu szklarskiego, oferuje prace w zakresie wytwarzania i montażu konstrukcji stalowych, urządzeń transportu materiałów sypkich, a także wybrane usługi dla przemysłu, w tym energetycznego.



Uniworker Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach
(spółka stowarzyszona)

Strona 40

Uniworker został powołany w celu świadczenia specjalistycznych usług budowlanych.

Grupa Emitenta jest przygotowana do realizacji szerokiego zakresu projektów, dotyczących obiektów i instalacji. Spółki wchodzące w skład Grupy, realizują lub zrealizowały szereg dużych zadań inwestycyjnych czy modernizacyjnych dla największych przedsiębiorstw przemysłowych Polski. Głównymi odbiorcami Grupy Emitenta są przedsiębiorstwa z branży: energetyki zawodowej i przemysłowej (tzn. elektrownie i elektrociepłownie sprzedające klientom oraz elektrownie wewnętrzne zakładów przemysłowych), hutnictwa metali żelaznych i nieżelaznych oraz szkła, koksowniczej, przemysłu chemicznego, petrochemicznego, cementowego, a także zakłady innych branż. W niektórych projektach odbiorcą jest główny wykonawca prac, zleconych przez dane przedsiębiorstwo, albo spółka celowa takiego przedsiębiorstwa.

Emitent i spółki zależne realizują lub realizowały prace przykładowo na rzecz:

- nowego bloku Elektrowni Jaworzno, należącej do spółki giełdowej Tauron Polska Energia, jednego z największych holdingów energetycznych w naszej części Europy,
- EC Siekierki, największej w Polsce i drugiej w Europie elektrociepłowni,
- największego w kraju producenta cementu, tj. Górażdże Cement,
- największych polskich rafinerii PKN Orlen, LOTOS,
- PGE Elektrownia Bełchatów,
- Elektrownia Turów.

Uzyskane rekomendacje pozwalają klientom Grupy mieć pewność, że świadczone przez nią usługi i oferowane produkty są najwyższej jakości. W trakcie swojej działalności Grupa wypracowała dobrą markę i pozycję na rynku. Wieloletnie doświadczenie, rozwój usług, posiadany sprzęt i wykwalifikowana załoga pozwala na realizację nawet najtrudniejszych zadań. Zdobyte podczas realizacji wielu projektów doświadczenie daje Grupie Emitenta możliwość bycia konkurencyjnym i rozpoznawalnym podmiotem gospodarczym podczas wyboru wykonawców lub podwykonawców prac specjalistycznych, jak również robót kompleksowych o szerszym zakresie. Dlatego też ciągłe podnoszenie jakości usług i zadowolenia klienta jest dla Grupy Emitenta szczególnie istotne.

Szczegółowe informacje o produktach, towarach lub usługach Emitenta

Uniserv-Piecbud S.A. jest specjalistyczną spółką technologiczną świadczącą kompleksowe usługi w zakresie układów chłodzenia wody, kominów przemysłowych, silosów oraz pieców przemysłowych.

Spółka pracuje dla przedsiębiorstw z branży energetyki zawodowej i przemysłowej, hutnictwa, przemysłu chemicznego oraz petrochemicznego, hut stali, hut metali nieżelaznych, koksowni, cementowni oraz innych zakładów przemysłowych i produkcyjnych. Usługi realizuje zarówno jako generalny wykonawca, członek konsorcjum, jak i jako podwykonawca.

Spółka oferuje kompleksowo: doradztwo techniczne, usługi projektowe dla całego zakresu zadania (od pozwolenia na budowę po pozwolenie na użytkowanie), ekspertyzy, oceny stanu technicznego, budowę nowych obiektów oraz remonty, modernizacje i rekonstrukcje istniejących budowli i instalacji. Firma dysponuje:

- technologią chłodzenia wody przemysłowej,
- technologią wznoszenia powłok chłodni kominowych,
- technologią wznoszenia trzonów kominów przemysłowych (cylindrycznych i zbieżnych) oraz silosów.

Spółka specjalizuje się w następujących typach projektów:

Układy chłodzenia wody - głównymi obiektami układów chłodzenia wody przemysłowej są chłodnie kominowe lub wentylatorowe, pompownie, rurociągi zasilające oraz stacje uzdatniania i kondycjonowania wody chłodzącej. Spółka posiada kompetencje do projektowania, dostawy i montażu każdego z w/w obiektów oraz podejmuje się kompleksowej dostawy całych układów chłodzenia. Spółka posiada własne nowoczesne rozwiązania urządzeń stanowiących wyposażenie technologiczne chłodni, które stanowią o skuteczności chłodzenia.



Strona 41

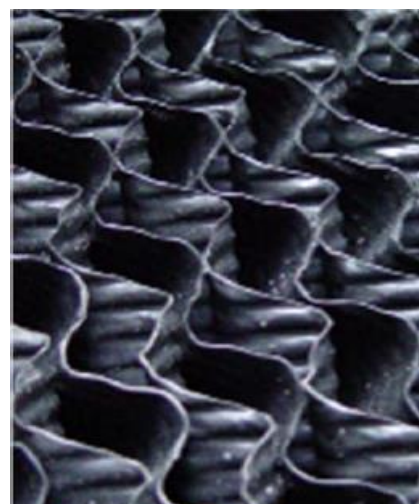
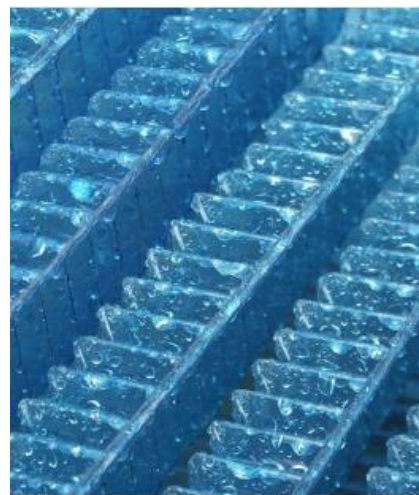
W tym podstawowym zakresie swej działalności Grupa oferuje takie usługi, jak:

- analizy i studia wykonalności, opracowania dokumentacji formalno-prawnej związanej z prowadzeniem inwestycji,
- projektowanie oraz usługi specjalistycznych konsultacji inżynierskich,
- budowa nowych instalacji i obiektów,
- modernizacja i remonty istniejących instalacji i obiektów,
- przystosowywanie chłodni kominowych do pracy z instalacjami odsiarczania spalin,
- ograniczanie emisji hałasu poprzez zabudowę tłumików lub ekranów dźwiękochłonnych,

Grupa dysponuje własnymi nowoczesnymi rozwiązaniami technicznymi dla urządzeń, stanowiących wyposażenie technologiczne chłodni, które decydują o efektywności chłodzenia (zraszalniki, eliminatory i zespoły rozpryskowe). Rozwiązania te pozwalają skutecznie konkurować na rynku z globalnymi firmami oferującymi podobnego typu usługi.

Grupa cały czas udoskonala swoje rozwiązania technologiczne, korzystając z doświadczalnego obiektu, zlokalizowanego na terenie Elektrowni Łaziska w Tauron Wytwarzanie S.A.

Rysunki poniżej przedstawiają wewnętrzne wyposażenie technologiczne chłodni (rysunek poglądowy, zbliżenie eliminatora – niebieski element, zbliżenie zraszalnika – czarny element):



Strona 42

Źródło: Emitent

Grupa posiada duże doświadczenie i kompetencje w zakresie projektowania i wznoszenia obiektów budowlanych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania układu chłodzenia. Najtrudniejszym do zaprojektowania i budowy obiektem budowlanym w układzie chłodzenia jest powłoka chłodni kominowej – obiekt o zmiennym kształcie hiperboloidy obrotowej (patrz: zdjęcia przykładowych realizacji powyżej). Z uwagi na swe rozmiary oraz wysokość jest zazwyczaj dominującym obiektem każdego zakładu, w tym elektrowni czy elektrociepłowni. Powłoka chłodni wsparta jest na ukośnych słupach, a te – na fundamencie pierścieniowym, od którego rozpoczyna się budowę żelbetowych elementów obiektu. Spółka zależna Emitenta (Biuro Studiów i Projektów Chłodni Energetycznych PROJCHŁOD Sp. z o.o.) specjalizuje się w projektowaniu dla budownictwa przemysłowego, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energetyki oraz problematyki chłodni kominowych.

Grupa dysponuje własnym zapleczem specjalistycznych urządzeń (rusztowań), służących do wznoszenia tego typu powłok żelbetowych. Rusztowanie przestawne do wznoszenia żelbetowych powłok o zmiennym kształcie zostało opracowane w latach 70-tych ubiegłego stulecia w pracowni projektowej, której tradycję kontynuuje Projchłód. Od tego czasu urządzenie jest stale udoskonalane. Urządzenie te składa się z układu platform roboczych oraz deskowań, formujących powierzchnię ściany powłoki. Całość urządzenia podnoszona jest w górę, w miarę postępu prac, za pomocą układu siłowników hydraulicznych. Rusztowanie przestawne Grupy było wykorzystywane na wielu

budowach zarówno w Polsce, jak i za granicą (Rosja, Czechy, Niemcy). Właścicielem urządzenia jest Uniserv Budownictwo.

Realizacje Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. w zakresie chłodzenia wód przemysłowych obejmują m.in.:

- budowę chłodni kominowej Elektrowni Jaworzno III dla E003B7 Sp. z o.o., spółki 100% zależnej Rafako S.A., o łącznej wartości kontraktu 171,3 mln zł (lata 2015-2019),
- budowę stalowej chłodni kominowej dla UAB Ekobana, o wartości 6,2 mln zł (lata 2014-2015),
- modernizację 8 celek chłodni wentylatorowej w EC Zofiówka dla Energoinstal S.A. za kwotę 9,2 mln zł (lata 2013-2015),
- zamknięcie obiegów wody chłodzącej dla Huta Stali Jakościowych S.A. za kwotę 6,8 mln zł (lata 2014-2016),
- budowę chłodni wentylatorowej na zlecenie Elektrobudowa S.A. o wartości 4,9 mln zł (lata 2014-2015),
- modernizację chłodni wentylatorowej dla EC Będzin S.A. za kwotę 4,7 mln zł (lata 2014-2015),
- modernizację chłodni wentylatorowych dla Grupa Lotos S.A. za kwotę 6,3 mln zł (lata 2016-2017),
- budowę celek chłodniczych dla PKN Orlen za kwotę 11,6 mln zł (lata 2016-2017),
- budowę 2 chłodni wentylatorowych dla ZA Kędzierzyn za kwotę 2,5 mln zł (lata 2015-2016),
- dostawę i montaż chłodni dwucelkowej dla Arcelor Mittal Poland o/Kraków za kwotę 2 mln zł (lata 2015-2016).

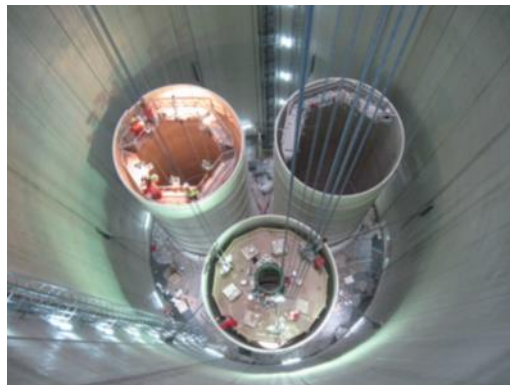
Kominy przemysłowe - kolejna podstawowa grupa usług związana z budową i remontami kominów przemysłowych. Grupa Uniserv-Piecbud wychodząc naprzeciw potrzebom, wynikającym z coraz ostrzejszych norm ochrony środowiska, oferuje całościowe usługi związane z odprowadzaniem spalin, w tym zaprojektowanie i wzniesienie komina do takiej instalacji wraz z odpowiednimi wykładzinami, dostosowanymi do temperatury i składu chemicznego spalin.



Spółka dostarcza „pod klucz” kominy przemysłowe m.in. dla instalacji odsiarczania spalin. Ponadto oferuje modernizacje i remonty istniejących wszystkich typów kominów i wykładzin w tych obiektach. W swoich realizacjach Spółka stosuje sprawdzone rozwiązania materiałowe. Wykorzystuje nowoczesne i bezpieczne rozwiązania techniczne w zakresie technologii wznoszenia trzonów żelbetowych metodą ślizgową.

W tym zakresie oferta Grupy obejmuje:

- analizy i studia wykonalności, opracowania dokumentacji formalno-prawnej dla inwestycji,
- projektowanie oraz usługi specjalistycznych konsultacji inżynierskich,
- budowę nowych kominów żelbetowych (jedno- i wieloprzewodowych), z tworzywa sztucznego i stalowych,
- remonty istniejących kominów wszystkich typów,
- montaż wykładzin ceramicznych,
- nakładanie chemoodpornych powłok żywicznych,
- modernizację i remonty kominów żelbetowych.



Grupa projektuje i wznosi trzony żelbetowe kominów w tzw. technologii ślizgowej (tj. z wykorzystaniem urządzenia ślizgowego). Metoda ta w sposób zasadniczy skraca czas związany ze wznoszeniem konstrukcji nośnej komina oraz pozwala wykonać go bez przerw roboczych, co w znacznym stopniu wpływa na zwiększenie trwałości obiektu. Specjalistyczne rozwiązania techniczne (tzw. urządzenia ślizgowe), będące efektem własnych prac rozwojowych Grupy, pozwalają na wznoszenie obiektów o zmiennej geometrii i średnicach od kilku do kilkudziesięciu metrów, bez ograniczeń wysokościowych. Dzięki własnym urządzeniom Grupa jest w stanie realizować kilka obiektów jednocześnie.

Realizacje Grupy w zakresie odprowadzania spalin obejmują m.in.:

- budowę komina wieloprzewodowego (w konsorcjum z Uniserv Budownictwo) dla Orlen Projekt S.A. za kwotę łączną 39,5 mln zł (lata 2013-2015),
- przebudowę komina nr 1 w Elektrowni Połaniec za kwotę 3,1 mln zł (lata 2015-2016),

- modernizację komina w EC Zabrze za kwotę 4,4 mln zł (lata 2016-2017),
- budowę i dostawę nowego komina dla RADPEC Radom za kwotę 2,7 mln zł (lata 2016-2017),
- remont komina w Cementowni Małgoszcz za kwotę 1,6 mln zł (rok 2017).

Piece przemysłowe - historycznie pierwszą specjalizacją Uniserv-Piecbud były kompleksowe usługi związane z montażem mechanicznym

różnego rodzaju linii technologicznych, w tym pieców (obrotowych, szybowych itp.) i wymianą towarzyszących im ceramicznych wykładzin ogniotrwałych. Obecnie Grupa rozszerzyła zakres świadczonych usług również na takie obiekty jak: baterie koksownicze, chłodniki klinkieru, akumulatory ciepła, wieże gaszenia, a także biogazownie rolnicze.



W tym obszarze Grupa oferuje następujące usługi:

- montaż i remonty pieców obrotowych w cementowniach,
- remonty i modernizacje wykładzin ogniotrwałych,
- budowę i remonty baterii koksowniczych,
- remonty przemysłowych pieców grzewczych, wanien szklarskich,
- budowę i remonty wież gaszenia w koksowniach;
- budowę komór fermentacyjnych biogazowni rolniczych;
- budowę akumulatorów ciepła,
- montaż instalacji transportu klinkieru (przenośniki taśmowe, kubelkowe, zgrzeblowe),
- remonty urządzeń pomocniczych cementowni tj., separatory, chłodniki, wentylatory,

a także wykonuje instalacje towarzyszące:

- instalacje odpylania,
- wieże wymienników,
- montaż instalacji transportu klinkieru (przenośniki taśmowe, kubelkowe, zgrzeblowe),
- remonty urządzeń pomocniczych cementowni (separatory, chłodniki, wentylatory).

Grupa posiada bogate doświadczenie i liczne referencje w zakresie wymiany oraz regeneracji wykładzin ogniotrwałych, a także modernizacji urządzeń mechanicznych i przeglądów poszczególnych podzespołów pieców, chłodników, wież wymienników, separatorów, wentylatorów i innych urządzeń towarzyszących dla linii technologicznych.

Grupa dysponuje własnym potencjałem produkcyjnym w zakresie konstrukcji stalowych i aluminiowych, wchodzących w skład linii technologicznych pieców.

Realizacje Grupy w zakresie pieców przemysłowych obejmują m.in.:

- remonty średniej linii technologicznych pieca i utrzymanie ruchu w Cementowni WARTA S.A. za kwotę łączną 16,7 mln zł (lata 2014-2016),
- remont średniej linii technologicznych pieca nr 1 i 2 oraz outsourcing dla Cementowni Góraždze S.A. o wartości 8,8 mln zł (lata 2014-2016),
- remont średniej pieców obrotowych i wież oświetleniowych dla Cementowni Góraždze S.A. za kwotę 3,1 mln zł (rok 2017).

Silosy żelbetowe - kolejny obszar działalności Grupy związany jest z magazynowaniem materiałów sypkich o dużych objętościach, takich jak popiół, klinkier, biomasa. Grupa oferuje wykonawstwo silosów o dużych objętościach dla różnego rodzaju zakładów przemysłowych jak również montaż instalacji do załadunku i rozładunku silosów. Największe doświadczenie w tym zakresie Grupa zyskała, dostarczając obiekty i instalacje dla przemysłu cementowego. Oprócz tradycyjnego zastosowania głównie w przemyśle cementowym i zbożowym, silosy żelbetowe znajdują coraz większe zastosowanie również w energetyce. Ma to związek z budową instalacji do magazynowania biomasy, gipsu i popiołu. Spółka oferuje



w tym obszarze kompleksowe usługi projektowe i wykonawcze, korzystając ze swojego doświadczenia z dotychczasowych realizacji.

Na potrzeby realizacji kontraktów w zakresie silosów Grupa korzysta z własnych zasobów urządzeń (opisane wyżej tzw. urządzenia ślizgowe).

Grupa oferuje w tym obszarze:

- pracowania dokumentacji formalno-prawnej związanej z prowadzeniem inwestycji,
- projektowanie oraz specjalistyczne konsultacje inżynierskie,
- budowę nowych i remonty istniejących silosów,
- montaż technologicznych urządzeń służących do załadunku i rozładunku silosu.

Grupa dysponuje własnym potencjałem produkcyjnym w zakresie konstrukcji stalowych i aluminiowych, wchodzących w skład budowli do magazynowania lub transportu obiektów sypkich. Produkuje i montuje m.in. konstrukcje kratowe, elementy zbiorników i silosów, przewodów stalowych itp.

Realizacje Grupy w zakresie materiałów sypkich obejmowały m.in.:

- budowę silosu na gips (w konsorcjum z Uniserv Budownictwo) dla Orlen Projekt S.A. za kwotę 11,8 mln zł (lata 2013-2015),
- budowę kompletnej instalacji separacji popiołów na terenie EC Siekierki dla Zakładu Separacji Popiołów Siekierki Sp. z o.o. za kwotę 6,9 mln zł (lata 2016-2017),
- budowę wież przesypowych układu nawęglania w Elektrowni Jaworzno dla Tauron Wytwarzanie Serwis Sp. z o.o. o wartości 11,0 mln zł (lata 2016-2017).

Specjalistyczne budowle wieżowe - wykorzystując kompetencje i urządzenia opisane wyżej, Grupa oferuje również usługi w zakresie wznoszenia oraz remontów specjalistycznych budowli wieżowych, takich jak pylony (będące obiektami komunikacyjnymi i zabezpieczenia przeciwpożarowego w budynkach wysokich kotłowni) wznoszone w podobnej jak silosy technologii, a także wieże obserwacyjne (służące do monitoringu terenów leśnych, których głównym odbiorcą są Lasy Państwowe) i wieże ciśnień.

Realizacje Grupy w zakresie pozostałych obiektów wysokich obejmowały m.in.:

- budowę pylonu komunikacyjnego i inne roboty żelbetowe w Elektrowni Turów dla Budimex S.A. /Tecnicas Reunidas S.A. /Turów s.c. za kwotę łączną 7,5 mln zł (lata 2016-2017),
- zaprojektowanie i budowę dostrzegalni pożarowej dla Skarbu Państwa w Nadleśnictwach Sławno, Gościno, Świdwin, Bobolice o wartości łącznie 2,0 mln zł (lata 2014-2016) (konsorcjum Uniserv-Piecbud i Prowbud),
- budowę wieży widokowej o wysokości 49,5m w miejscowości Kukinka dla Grant S.A. o wartości 1,1 mln zł (rok 2016).

Przewagi konkurencyjne

Do najważniejszych przewag konkurencyjnych Grupy Uniserv-Piecbud zalicza się:

- perspektywiczna specjalizacja w zakresie chłodzenia wody w procesach przemysłowych, odprowadzania spalin z instalacji, magazynowania i transportu produktów sypkich oraz w zakresie pieców przemysłowych – w ocenie Zarządu Spółki nastąpi dynamiczny wzrost zapotrzebowania na usługi w powyższych zakresach, z uwagi na:
 - a) pilną potrzebę wymiany nieefektywnych, starszych instalacji i obiektów w wielu przedsiębiorstwach,
 - b) potrzebę dostosowania przemysłu do rosnącego zapotrzebowania na energię elektryczną, oraz
 - c) dostosowania instalacji do wyzwań, związanych z kosztami i normami użytkowaniem wody, powietrza i innych zasobów środowiska naturalnego,
- unikalne połączenie szerokich kompetencji technologicznych (instalacje) z dużym potencjałem inżynierijnobudowlanym (zaawansowane technicznie obiekty, mieszczące te instalacje), umożliwiające oferowanie kompleksowej usługi samodzielnie, bez konsorcjum z zewnętrznymi podmiotami,
- własne technologie w zakresie chłodzenia wody przemysłowej oraz wznoszenia wysokich obiektów takich, jak chłodnie kominowe, kominy przemysłowe, silosy i pylony,
- 70-letnie doświadczenie na rynku usług inżynierskich w zakresie chłodzenia wody przemysłowej zarówno w kraju jak i zagranicą (realizacje w Czechach, Niemczech, Rosji, Estonii, Iranie), poparte realizacją wymagających obiektów dla wielu kluczowych inwestycji (bogate referencje m.in. budowa bloku 460 MW w Elektrowni Łagisza, budowa instalacji PTA w PKN Orlen we Włocławku, budowa terminalu LNG w

Świnoujściu, budowa instalacji odsiarczania spalin dla elektrowni: Rybnik, Skawina, Połaniec, Siekierki, Kozienice, Dolna Odra, PKN Orlen Płock),

- wysoko wykwalifikowana i doświadczona kadra techniczno-inżynierska,
- elastyczna struktura Grupy, umożliwiająca bieżące dopasowywanie się do potrzeb projektów z wielu gałęzi przemysłu i międzybranżowych, realizację zarówno bardzo skomplikowanych jak i stosunkowo niewielkich projektów,
- oferta skierowana do szerokiego spectrum branż: energetyki zawodowej i przemysłowej, hutnictwa metali żelaznych i nieżelaznych oraz szkła, koksowni, przemysłu chemicznego, petrochemicznego, cementowego, a nawet nadleśnictw,
- stabilna lub wzrostowa koniunktura na rynkach w zakresie nowych mocy wytwórczych oraz modernizacji w kierunku lepszej efektywności instalacji oraz spełniania coraz wyższych norm ochrony środowiska,
- silna pozycja Grupy na rynku usług remontowych i inwestycyjnych przemysłu cementowego (wzrostowe tendencje na rynku produkcji cementu),
- silna pozycja Grupy na rynku specjalistycznych usług w zakresie modernizacji instalacji do ochrony środowiska dla energetyki zawodowej i przemysłowej (przewidywana koniunktura związana z nowymi, ostrzejszymi wymaganiami - nowe konkluzje BAT),
- bardzo silna pozycja konkurencyjna Grupy na rynku usług, związanych z chłodzeniem wody przemysłowej (prawdopodobne wzrostowe tendencje z uwagi na politykę państwa, dążącą do ograniczenia możliwości korzystania lub znacznego zwiększenia opłat za korzystanie z wody do celów przemysłowych, co wymusi podjęcie decyzji przez przedsiębiorstwa różnych branż o budowie lub modernizacji istniejących układów chłodzenia),
- wysoka rozpoznawalność marki Uniserv na rynku krajowym i rynkach zagranicznych.

Wyniki finansowe Emitenta i Grupy Emitenta – wybrane dane finansowe

Tabele poniżej prezentują wybrane dane finansowe ze zbadanych rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych Uniserv - Piecbud S.A. (do 27.06.2014 r. poprzednika prawnego Spółki: Uniserv – Piecbud Sp. z o.o.) za lata 2013, 2014, 2015 oraz ze **skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 r.**

Wybrane jednostkowe dane finansowe Uniserv-Piecbud SA za lata 2013 – 2015:

Dane w tys. zł	2013	2014	2015
Przychody netto ze sprzedaży	24 485	42 615	82 411
EBITDA	1 378	2 813	6 567
EBIT	1 110	2 603	6 191
Zysk netto	603	2 251	5 161
Aktywa trwałe	6 529	8 218	21 484
Aktywa obrotowe	15 464	25 265	76 779
Zapasy	592	1 191	3 023
Środki pieniężne	5 772	11 814	17 170
Kapitał własny	9 569	10 327	15 488
Zobowiązania i rezerwy	12 425	23 156	82 775
Rezerwy na zobowiązania	523	3 989	4 915
Zobowiązania długoterminowe	5 425	0	0
Kredyty i pożyczki	0	0	0
Obligacje	5 425	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	3 641	10 882	31 575
Kredyty i pożyczki	0	0	0
Obligacje	0	5 642	0
Zobowiązania leasingowe	0	0	0
Zobowiązania handlowe	2 275	3 462	16 587
Rozliczenia międzyokresowe	2 836	8 285	46 285

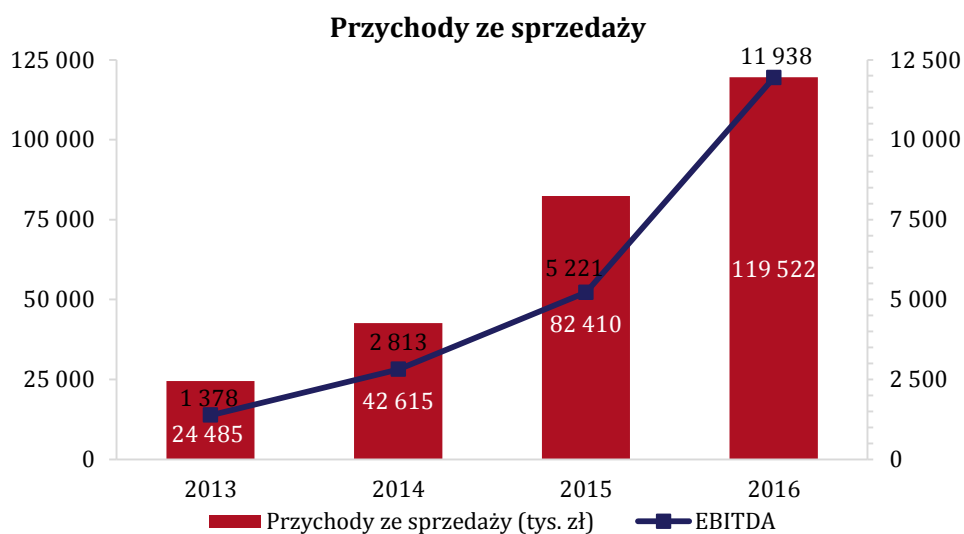
Źródło: Emitent

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Uniserv-Piecbud SA za 2016 r. wraz z danymi porównawczymi:

Dane w tys zł	2015	2016
Przychody netto ze sprzedaży	82 367	119 522
EBITDA	5 221	11 938
EBIT	4 961	11 162
Zysk netto	4 165	10 232
Aktywa trwałe	36 286	79 615
Aktywa obrotowe	61 141	70 546
Zapasy	557	1 472
Środki pieniężne	9 366	39 189
Kapitał własny	15 675	30 724
Zobowiązania i rezerwy	81 752	119 438
Zobowiązania długoterminowe	4 602	9 995
Rezerwy długoterminowe	82	1 406
Kredyty i pożyczki	0	0
Obligacje	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	77 150	109 444
Rezerwy krótkoterminowe	4 294	8 368
Kredyty i pożyczki	0	38
Obligacje	0	0
Leasing	0	36
Handlowe	13 908	16 889
Zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	34 686	66 054

Źródło: Emitent

Strona 47



Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży Uniserv – Piecbud S.A.

Dane w tys. zł	2013	2014	2015	2016
Przychody ze sprzedaży	24 357	42 699	82 368	119 522
Sprzedaż produktów i usług	24 321	42 625	82 324	119 260
usługi remontowo - budowlane	23 878	41 540	81 484	118 333
usługi projektowe	0	0	0	391
usługi najmu sprzętu i powierzchni	443	1 085	841	536
Sprzedaż towarów	36	74	43	262
sprzedaż towarów budowlanych	36	74	43	262

Źródło: Emitent

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży Uniserv – Piecbud S.A.

Dane w tys. zł	2013	2014	2015	2016
Przychody ze sprzedaży	24 357	42 699	82 368	119 522
Sprzedaż produktów i usług	24 321	42 625	82 324	119 260
Kraj	24 321	42 625	76 078	119 260
Eksport	0	0	6 246	0
Sprzedaż towarów	36	74	43	262
Kraj	36	74	43	262
Eksport	0	0	0	0

Źródło: Emitent

Strona 48

Wybrane wskaźniki finansowe Uniserv – Piecbud S.A.

Wskaźniki	2013	2014	2015	2016
Dynamika przychodów (r/r)	37,82%	74,05%	93,28%	45,11%
Marża EBITDA	5,63%	6,60%	6,34%	9,99%
Marża EBIT	4,53%	6,11%	6,02%	9,34%
Marża netto	2,46%	5,28%	5,06%	8,56%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	56,50%	69,16%	83,91%	79,54%
Dług netto / EBITDA	-0,25	-2,19	-1,79	-3,28
Dług netto / Kapitał własny	-0,04	-0,60	-0,60	-1,27
Wskaźnik bieżącej płynności*	4,25	2,32	1,61	2,01

Źródło: Emitent

* iloraz wartości pozycji aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem rezerw krótkoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych)

Sytuację finansową Uniserv-Piecbud S.A. charakteryzuje dynamiczny wzrost przychodów netto ze sprzedaży, co jest wynikiem wzrostu sprzedaży usług oferowanych przez Spółkę (m.in. usługi remontowo-budowlane) i pozyskiwaniem coraz to większej liczby kontraktów. Pozytywny trend został utrzymany w 2016 roku – przychody Grupy Spółki wzrosły o 45% r/r.

Wzrost liczby zawieranych przez Uniserv-Piecbud S.A. kontraktów miał wpływ również na wzrost wartości aktywów w ostatnich dwóch latach działalności Spółki, odroczone terminy płatności ze strony kontrahentów wpływały na wzrost wartości bilansowej należności handlowych.

Obecnie, w związku z niewielką wartością zewnętrznego zadłużenia, Spółka ponosi nieznaczne koszty z tego tytułu. Dotychczas Spółka przeprowadziła jedną emisję obligacji. Obligacje o okresie zapadalności 2,5 roku były plasowane w kwietniu 2013 r. Wartość emisji wyniosła 5 600 000 PLN. Środki pozyskane z emisji były przeznaczone na zasilenie

kapitału obrotowego, przeznaczonego na bieżącą działalność Spółki. Obligacje zostały wykupione ze środków własnych, które Emitent zgromadził w toku prowadzonej działalności gospodarczej. Obligacje serii A były notowane na Catalist.

Uniserv-Piecbud S.A. charakteryzuje się wysokim poziomem rezerw i rozliczeń międzyokresowych. Specyfika firmy związana z realizacją długoterminowych kontraktów i przyjętej metodologii księgowania powoduje, że w bilansie rezerwy i zobowiązania stanowią znaczną część sumy bilansowej. Spółka w dużym zakresie finansuje się zaliczkami na realizowane kontrakty i ze względów ostrożnościowych tworzy wysokie rezerwy na zobowiązania przyszłych okresów. Opisany sposób finansowania wpływa na wysoką wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia, jednak należy zwrócić uwagę, że nie wynika ona z nadmiernego finansowania kapitałem obcym działalności Spółki. W analizowanym okresie poziom gotówki pokrywał zobowiązania finansowe, co skutkuje ujemnymi wartościami wskaźników zadłużenia uwzględniających wartość długu netto.

Uniserv Budownictwo S.A. – spółka zależna od Emitenta, realizuje postanowienia układowe (w dniu 26 maja 2015 zatwierdzono układ i wprowadzono plan restrukturyzacyjny). W dniu 2 lutego 2016 r. Sąd w Katowicach wydał decyzję o zakończeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia układu. Łączna wartość wierzytelności układowych (po umorzeniach) wynosiła na koniec 2016 r. 5,8 mln zł, kolejne raty regulowane są co kwartał zgodnie z harmonogramem. Sytuacja finansowa Uniserv Budownictwo S.A. pozwala na terminową spłatę kolejnych rat układowych, gdyż spółka posiadała skumulowane środki finansowe z prowadzonej działalności operacyjnej w wysokości 2,6 mln zł oraz zawarła umowę dzierżawy urządzeń ślizgowych na ponad 5 mln zł i będzie kontynuować działalność. W sierpniu 2016 r. po postępowaniu sądowym odzyskała sporne należności w wysokości 3,7 mln zł. Środki pozyskane z emisji obligacji nie zostaną przeznaczone na regulowanie zobowiązań wynikających z układu z wierzycielami.

Główne rynki, na których Emitent i jego Grupa prowadzi działalność operacyjną

Strona 49

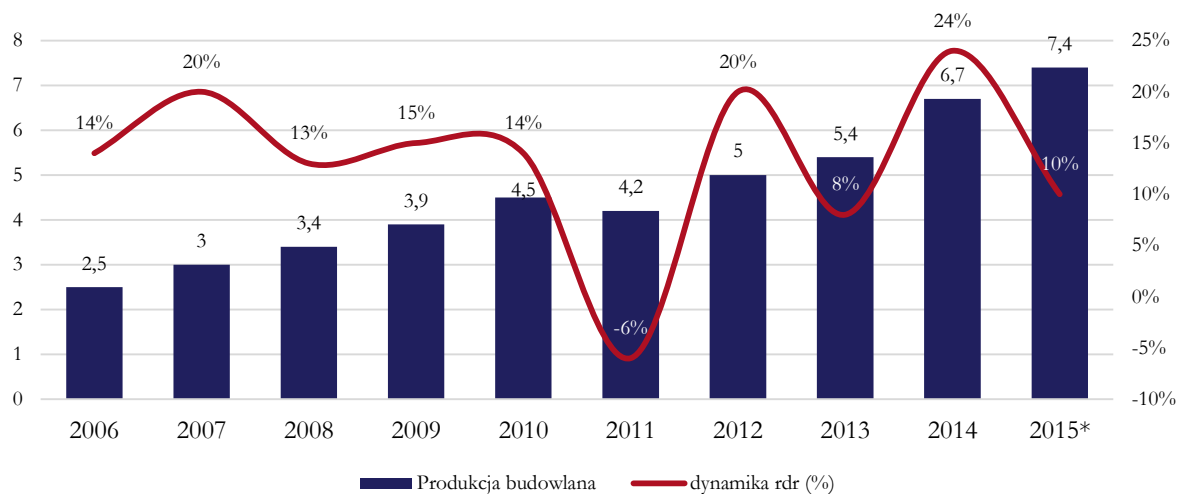
Działalność Grupy Emitenta koncentruje się na realizacjach:

- inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”,
- prac budowlano-montażowych,
- prac remontowych

na rzecz przedsiębiorstw z sektora energetyki zawodowej i przemysłowej, przemysłu chemicznego oraz petrochemicznego, hut stali, hut metali nieżelaznych, koksowni, cementowni, a także zakładów przemysłowych innych branż.

Wielkość rynku, na którym działa Grupa Emitenta może charakteryzować produkcja budowlano – montażowa z tytułu kompleksowych budowli na terenach przemysłowych. Według raportu firmy badawczej PMR *Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2015 Prognozy rozwoju na lata 2015-2021* aktywność inwestorów na przemysłowych placach budów na przestrzeni ostatnich blisko 10 lat, poza jednym rokiem spadku (2011 r.) notuje istotne wzrosty rok do roku (średnioroczny wzrost o 12,8% - CAGR), z 2,5 mld w 2006 r. do 7,4 mld w 2015 r.

Produkcja budowlano – montażowa z tytułu kompleksowych budowli na terenach przemysłowych (mld zł) oraz dynamika zmian w latach 2006 – 2015 (%)



* dane szacunkowe

Źródło: opracowanie własne Emitenta na podstawie danych GUS za „Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2015 Prognozy rozwoju na lata 2015-2021” PMR 2016

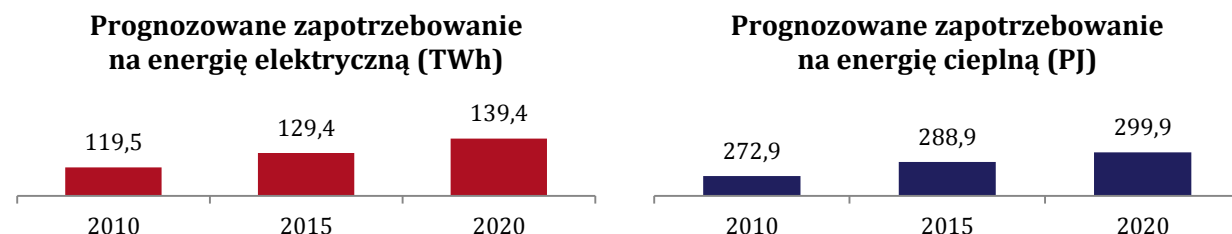
Rynek energetyki w Polsce

Strona 50

W Polsce prognozowany jest znaczny wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną – o 17% do roku 2020. Oznacza to konieczność modernizacji dotychczasowych źródeł wytwórczych, a przede wszystkim budowę nowych mocy, co będzie wymagało poniesienia znacznych nakładów finansowych. W perspektywie do roku 2030 niezbędne nakłady inwestycyjne związane z modernizacją istniejących i budową nowych źródeł wytwórczych wyniosą ok. 65 mld EUR, w tym:

- lata 2011-2015 – 6,6 mld EUR
- lata 2016-2020 – 13,2 mld EUR
- lata 2021-2025 – 21,2 mld EUR
- lata 2026-2030 – 23,8 mld EUR

Obecnie w budowie znajdują się cztery duże oraz kilka mniejszych bloków energetycznych o łącznej mocy ok. 4 tys. MW i wartości blisko 20 mld PLN. Planowane jest uruchomienie kolejnych inwestycji, a w przypadku kilku dużych projektów trwają postępowania mające na celu wyłonienie wykonawców. Wg prognoz inwestycje w energetykę konwencjonalną w ciągu najbliższej dekady pochłoną ponad 100 mld PLN i to nawet przy założeniu, że projekty, które dziś są zamrożone, nie zostaną jednak zrealizowane przez spółki.



Źródło: na podstawie Aktualizacji Prognozy zapotrzebowania na paliwa i energię do roku 2030, Warszawa, wrzesień 2011, dokument sporządzony przez ARE, na zamówienie Ministerstwa Gospodarki

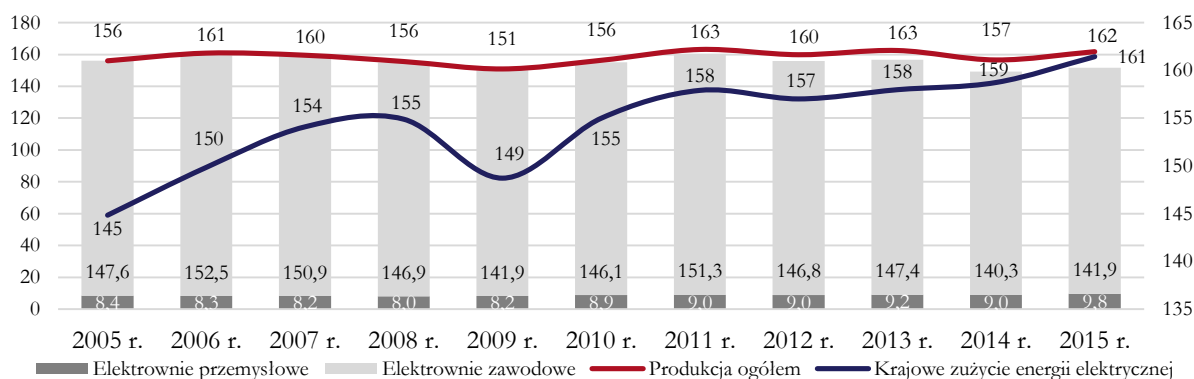
Polski sektor energetyczny na tle Europy

Według danych Eurostatu polski sektor energetyczny był na szóstym miejscu w Unii Europejskiej pod względem łącznej produkcji energii elektrycznej brutto, po Niemczech, Wielkiej Brytanii, Włoszech oraz Hiszpanii.

W 2014 r. produkcja energii elektrycznej w całej UE (28 krajów) wyniosła 3 190 681 GWh, z czego 5% z tego stanowiła energia wytworzona w Polsce. Według danych Eurostatu, z jednej strony polska gospodarka cechuje się jednym z wyższych wskaźników zużycia energii elektrycznej w przeliczeniu na jednostkę PKB (wysoka energochłonność przemysłu), z drugiej strony średnie zużycie energii elektrycznej w przeliczeniu na jednego mieszkańca w Polsce jest znacznie niższe od średniej unijnej (odpowiednio 4,1 kWh w stosunku do 6,3 kWh dla danych za 2014 r.).

Elektrownie zawodowe powoli ale systematycznie tracą udział w całkowitym bilansie wytwarzanej energii. W latach 2005 – 2006 ich udział wynosił ok. 95%, w 2001 – 93%, natomiast w 2014 r. już niecałe 88%. Wynika to głównie ze spadku udziału w produkcji energii w elektrowniach ciepłych opartych na węglu kamiennym. Jednocześnie systematycznie i dynamicznie rośnie udział wytworzonej energii przez elektrownie wiatrowe (wzrost udziału z 0% do 6,2% w ogólnym bilansie). Elektrownie przemysłowe, na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat, nieznacznie zwiększyły produkcję i swój udział w bilansie z 5,4% do 6%.

Struktura produkcja energii elektrycznej w Polsce ogółem oraz w podziale na elektrownie zawodowe i przemysłowe oraz zużycie krajowe

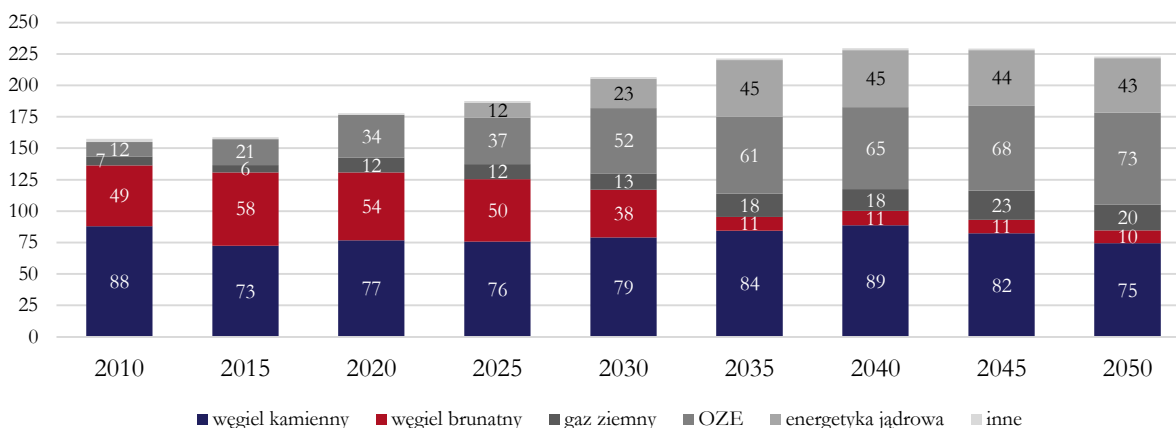


Źródło: opracowanie własne Emitenta na podstawie danych

http://www.pse.pl/index.php?modul=8&y=2015&m=12&id_rap=212

Według prognoz Krajowej Agencji Poszanowania Energii S.A., produkcja energii elektrycznej w Polsce w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat ma notować stały wzrost.

Prognoza (KAPE 2014) produkcji energii elektrycznej wg paliw (TWh)



Źródło: opracowanie własne Emitenta na podstawie danych KAPE 2014 (Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A) Prezentacja Polityka energetyczna Polski do 2050 r. Ministerstwo Gospodarki, sierpień 2014 r.

Mając na uwadze wielkość krajowego rynku energetycznego oraz bieżące i planowe nakłady inwestycyjne na remonty i nowe moce wytwórcze można mówić o istotnie sprzyjającym otoczeniu dla firm świadczących usługi na rzecz podmiotów wytwarzających i przesyłających energię zarówno dla energetyki zawodowej jak i przemysłowej.

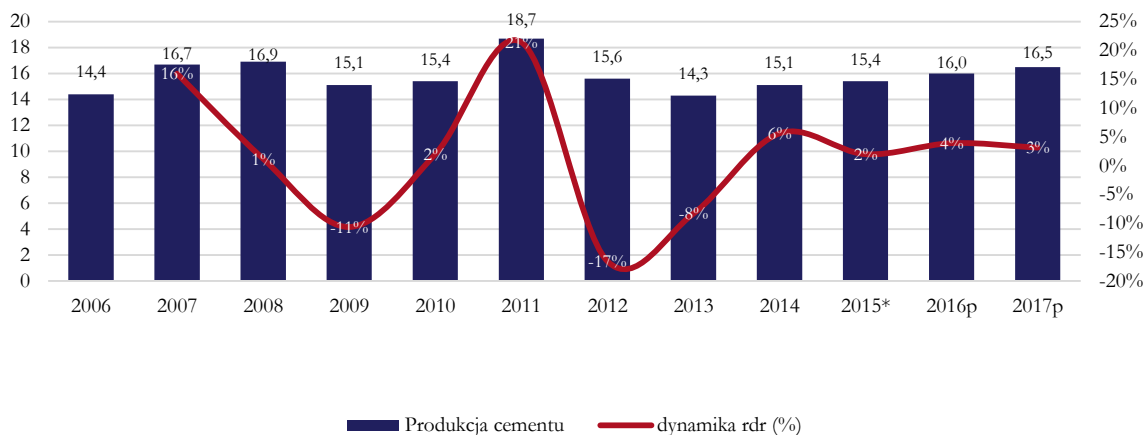
Rynek cementowy

Kolejnym z istotnych rynków budownictwa przemysłowego Grupy Emitenta jest świadczenie usług dla producentów cementu. Grupa Emitenta świadczy usługi technologiczne i budowlane dla producentów cementu w m.in. w postaci remontów linii technologicznych pieca czy utrzymania ruchu w cementowniach (m.in. dla Cementowni WARTA oraz Cementowni GóraŹdże).

Rynek cementowni w Polsce jest jednym z największych w Europie i znajduje się w dobrej kondycji. Właściele zakładów cementowych w Polsce w ciągu ostatnich 20 lat zainwestowali w modernizację branży prawie 10 miliardów złotych. Dzięki tym środkom zakłady cementowe w Polsce należą obecnie do najnowocześniejszych w Europie. Na przestrzeni ostatnich 10 lat sprzedaż cementu rosła wraz z dynamicznym wzrostem PKB do 2008 r. (do 16,9 mln ton). Następnie w okresie spowolnienia wzrostu w latach 2009 – 2010 nastąpił spadek sprzedaży o ok. 11% i dynamiczny wzrost w 2011 r. do rekordowego poziomu (18,7 mln ton) w okresie przygotowania do EURO 2012. Według szacunków Stowarzyszenia Producentów Cementu, w 2015 roku w Polsce sprzedano 15,4 mln ton cementu, czyli o 2% więcej niż w roku 2014 (15,1 mln ton). O wzroście zużycia cementu w 2015 roku zdecydował czwarty kwartał, w którym rozpoczęła się realizacja projektów infrastrukturalnych. W związku z realizacją w Polsce inwestycji wspieranych ze środków UE w ramach nowego budżetu na lata 2014-2023 perspektywy branży cementowej są dobre. Według szacunków Stowarzyszenia Producentów Cementu przyrost sprzedaży cementu w 2016 roku powinien wynieść 4-5% i w liczbach bezwzględnych osiągnąć 16 mln ton, a w 2017 roku – wzrost o ok. 4% do 16,5 mln ton. Na wzrost zużycia cementu w Polsce wpłynie modernizacja infrastruktury drogowej i kolejowej. Przyczyni się także do tego modernizacja i rozbudowa energetyki oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego. Zagrożeniem dla branży może być wzrost cen energii oraz normy emisyjne.

Strona 52

Sprzedaż cementu w Polsce w latach 2006 – 2015 oraz prognoza na lata 2016 – 2017 (mln ton)



* szacunek

p – prognoza

Źródło: opracowanie własne Emitenta na podstawie danych Stowarzyszenia Producentów Cementu

Rynek chemiczny i petrochemiczny

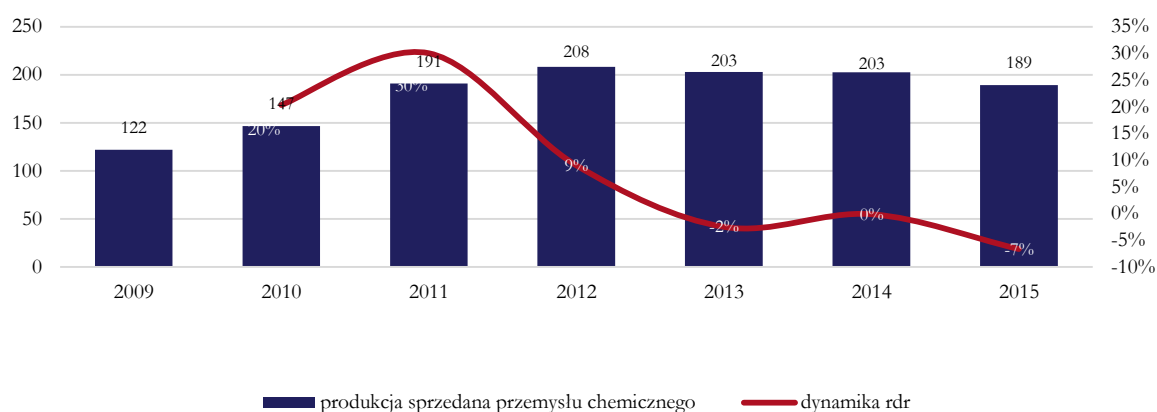
Innym z istotnych rynków budownictwa przemysłowego Grupy Emitenta jest świadczenie usług technologicznych i budowlanych dla podmiotów na rynku chemicznym i petrochemicznym. Grupa Emitenta świadczy usługi dla branży chemicznej w m.in. w postaci budowy i remontów chłodni wentylatorowych, budowy kominów wieloprzewodowych czy budowy silosów na gips (m.in. dla Grupy Orlen S.A., ZAK S.A.)

Rynek chemiczny należy do jednych z największych (ok. 12% polskiego przemysłu) i najprężniejszych sektorów krajowej gospodarki. W samym tylko 2015 r. nakłady inwestycyjne sektora wyniosły 7,5 mld zł (wzrost o 900 mln w

stosunku do 2014 r.). Tymczasem jeszcze w 2013 r. nakłady na inwestycje sięgały 4,5 mld zł. Zatem w ciągu trzech lat nastąpiło podniesienie wydatków o 3 mld zł. Można przypuszczać, że wydatki te będą procentowały w przyszłości i sektor ten w dalszym ciągu będzie rozwijał się szybciej niż przemysł ogółem w Polsce. W ocenie Polskiej Izby Przemysłu Chemicznego perspektywy branży są dobre. Tylko sam PKN Orlen planuje w najbliższym czasie uruchomić dwa bloki parowo-gazowe o mocy ponad 1 GWe. Sam rynek po dynamicznym wzroście sektora w latach 2010 – 2011, zanotował wyhamowanie wzrostów, głównie za sprawą niższych marży rafineryjnych w petrochemii. Od pięciu lat produkcja sprzedana przemysłu chemicznego oscyluje wokół 200 mld złotych.

Do największych wyzwań sektora, w najbliższym czasie należy utrzymania konkurencyjności całego sektora chemicznego w Europie w konfrontacji z resztą świata (coraz większa rola Azji), rosnące koszty związane z regulacjami wprowadzanymi przez UE i krajową legislację, reformę Europejskiego Systemu Handlu Emisjami, wciąż niekorzystną sytuację na rynku surowców podstawowych oraz przygotowywane porozumienia o wolnym handlu między UE a USA oraz UE a Japonią.

Produkcja sprzedana przemysłu chemicznego w Polsce w latach 2009 – 2015 (mld zł)*



Strona 53

* uwzględniono produkcję produktów rafinacji ropy naftowej, produkcję chemikaliów i wyrobów chemicznych oraz produkcję wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych

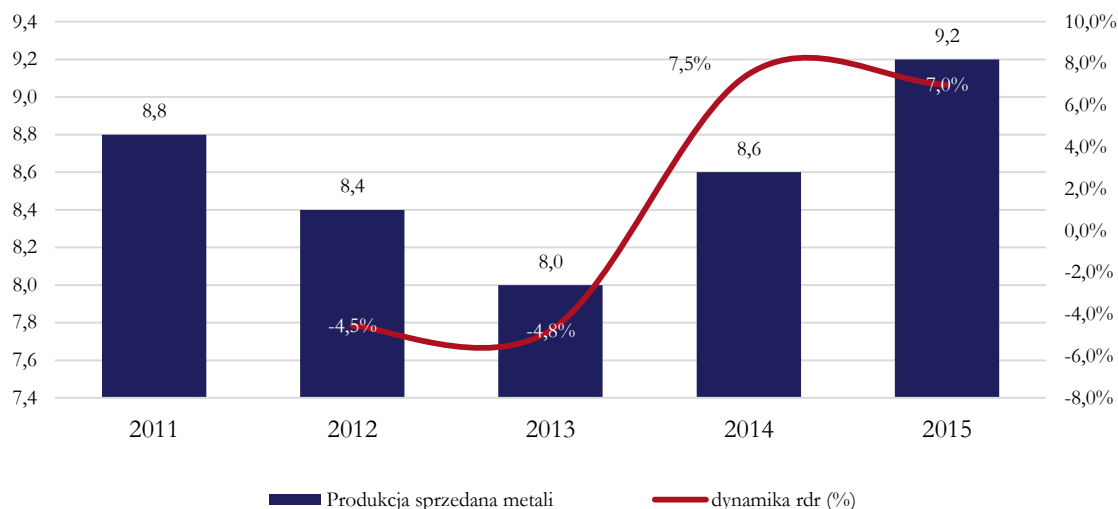
Źródło: opracowanie własne Emitenta na podstawie danych GUS

Rynek hutniczy

Grupa Emitenta świadczy również usługi technologiczne dla podmiotów na rynku hutniczym m.in. w postaci dostaw, montażów i remontów chłodzi kominowych (m.in. dla ArcelorMittal o/Kraków S.A, Huty Stali Jakościowych S.A. w Stalowej Woli, Tameh Polska – Huta Katowice).

Przemysł metalurgiczny, jest jedną z ważniejszych gałęzi przemysłu przetwórczego. W Polskich warunkach zdecydowana większość produkcji hutniczej przypada na stal (ok. 91%) oraz w mniejszym stopniu na miedź (ok. 7%). Od kilku lat ok. 67% stali zużywanej w Polsce pochodzi z importu. W 2015 r. produkcja stali surowej zanotowała 7% wzrost i wyniosła 9,2 mln ton, przy wykorzystaniu 73% własnych zdolności produkcyjnych. Na wzrost zużycia wyrobów stalowych wpłynęła dobra sytuacja w głównych sektorach konsumujących stal oraz realizacja inwestycji infrastrukturalnych. W najbliższych latach oczekuje się wzrostu produkcji z uwagi na rozpoczynające się duże inwestycje publiczne współfinansowane ze środków unijnych, dobre perspektywy dla budownictwa mieszkaniowego oraz przemysłu samochodowego, który jest jednym z kluczowych odbiorców polskiej branży stalowej. Zagrożeniem dla branży może stanowić globalna nadprodukcja stali, import tanich wyrobów z krajów trzecich, zaostrzenie norm środowiskowych oraz wzrost kosztów energii elektrycznej i gazu.

Produkcja stali surowej w Polsce w latach 2011 – 2015 (mln ton)



Źródło: opracowanie własne Emitenta na podstawie danych Hutniczej Izby Przemysłowo-Handlowej

5.12 OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA

Strona 54

Realizacja projektów przez Grupę Kapitałową Emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego w portfolio realizowanych kontraktów Grupy Kapitałowej Emitenta znajduje się ponad 25 projektów o całkowitej wartości powyżej 350 mln PLN.

Typ projektu (stan na 30.04.2017 r. wartości w tys. PLN)	Wartość kontraktu (tys. PLN)	Wykonanie 2016 r.	Backlog 2017 r. i kolejne okresy
Budowa chłodni kominowej w Elektrowni Jaworzno	171 300	61 724	86 224
Budowa układu doprowadzenia wody dla potrzeb realizacji projektu budowy nowych mocy w technologiach węglowych w Tauron Wytwarzanie S.A.	37 999	0	37 999
Budowa silosu magazynowego klinkieru w Cementowni „WARTA” S.A. w Trębaczewie	16 788	0	37 999
Budowa celek chłodniczych dla PKN Orlen	11 600	232	11 368
Wykonanie wież przesyłowych oraz tunelu dla zespołu nawęglania dla El. Jaworzno	10 999	8 509	2 490
Modernizacja komina dla GE Power System ZW Nowa	10 899	0	10 899
Zamknięcie obiegów wody chłodzącej dla HSJ	6 790	6 558	0
Modernizacja chłodni wentylatorowych dla Lotos	6 399	2 710	3 689
Budowa pylonu komunikacyjnego w El. Turów	5 548	3 788	1 760
Budowa czterocelkowej chłodni wentylatorowej w EC Tychy	4 940	259	0
Modernizacja chłodni wentylatorowych w EC Będzin	4 700	262	0
Inne	46 379	21 115	18 941
Suma	352 038	117 148	195 863

Źródło: Emitent

Największym projektem Emitenta jest kontrakt Elektrownia Jaworzno III / Rafako w Jaworznie. W 2015 roku Spółka podpisała umowę z Rafako S.A. na mocy której ma wybudować chłodnię kominową dla bloku energetycznego o mocy 910 MW w Elektrowni Jaworzno III w związku z projektem na „Budowę nowych mocy w technologiach węglowych w Tauron Wytwarzanie S.A.” Wartość kontraktu wynosi 171,3 mln PLN netto.

Chłodnia kominowa jaworznickiego bloku osiągnie wysokość 181,5 metrów i 150 metrów średnicy podstawy. Wydajność chłodzenia to poziom 86 000 m³/h. Budowla będzie należeć do największych tego typu na świecie.

Realizacja projektu przebiega zgodnie z harmonogramem, a wykonane prace obejmują:

- Wykopy pod fundamenty, palowanie, fundament pierścieniowy, riser, kanał wody gorącej
- Dostawa i montaż słupów prefabrykowanych powłoki i prefabrykowanego dolnego pierścienia płaszcza
- Wznoszenie powłoki monolitycznej chłodni.

Zakończenie realizacji całego zakresu zaplanowano na marzec 2018 roku. Rozruch chłodni ma nastąpić do 2019 roku.

5.13 WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UPADŁOŚCIOWE, UKŁADOWE LUB LIKWIDACYJNE

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wobec Emitenta nie toczą się żadne postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub likwidacyjne.

W Grupie Kapitałowej Emitenta znajduje się spółka zależna, realizująca postanowienia układowe w związku z zaistnieniem upadłości, tj. Uniserv Budownictwo S.A. (wcześniej Uniserv). W dniu 26 maja 2015 r. zatwierdzono układ i wprowadzono plan restrukturyzacyjny Uniserv Budownictwo S.A. W dniu 2 lutego 2016 r. Sąd w Katowicach wydał decyzję o zakończeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia układu. Łączna wartość wierzytelności układowych (po umorzeniach) wynosiła na koniec 2016 r. 5,8 mln zł., kolejne raty regulowane są co kwartał zgodnie z harmonogramem. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, zdaniem Emitenta, sytuacja finansowa Uniserv Budownictwo S.A. pozwala na terminową spłatę kolejnych rat układowych, gdyż spółka posiadała skumulowane środki finansowe z prowadzonej działalności operacyjnej w wysokości 2,6 mln zł oraz zawarła umowę dzierżawy urządzeń ślizgowych na ponad 5 mln zł i będzie kontynuować działalność. W sierpniu 2016 r. po postępowaniu sądowym odzyskała sporne należności w wysokości 3,7 mln zł.

Strona 55

5.14 WSZCZĘTE WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIA: UGODOWE, ARBITRAŻOWE LUB EGZEKUCYJNE

Wobec Emitenta nie zostały wszczęte postępowania ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

5.15 WSZYSTKIE INNE POSTĘPOWANIA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA

Wobec Emitenta nie wszczęto w ciągu ostatnich 12 miesięcy żadnych postępowań, które mogły mieć, miały lub mogą mieć wpływ na jego sytuację finansową.

5.16 ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ

Według sprawozdania finansowego wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 r. była równa 119.438.050,21 PLN (słownie: sto dziewiętnaście milionów czterysta trzydzieści osiem tysięcy pięćdziesiąt złotych i dwadzieścia jeden groszy). Na tę sumę składały się m.in.:

- | | |
|---|-----------------|
| • Zobowiązania i rezerwy długoterminowe | 9 994 541,85 zł |
|---|-----------------|

– W tym rezerwy na świadczenia pracownicze i pozostałe	1 405 462,24 zł
– w tym zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	0,00 zł
– w tym zobowiązania z tyt. dostaw i usług	5 635 621,65 zł
– w tym pozostałe zobowiązania	2 953 457,96 zł
• zobowiązania krótkoterminowe	109 443 508,36 zł
– w tym rezerwy na świadczenia pracownicze i pozostałe	8 367 387,62 zł
– z tytułu kredytów i pożyczek	37 956,68 zł
– z tytułu leasingu	35 725,58 zł
– z tytułu dostaw i usług	16 889 351,00 zł
– z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną (rozliczenia międzyokresowe)	66 054 319,11 zł

Uniserv-Piecbud S.A. charakteryzuje się wysokim poziomem rezerw i rozliczeń międzyokresowych. Specyfika firmy związana z realizacją długoterminowych kontraktów i przyjętej metodologii księgowania wg wyceny kontraktów długoterminowych, powoduje, że w bilansie rezerwy i zobowiązania stanowią znaczną część sumy bilansowej. Największa pozycja to rozliczenia międzyokresowe przychodów, które zostaną rozliczone w czasie memoriałowo (stosunkowo) do faktycznego zaangażowania kosztowego. Spółka finansuje się również zaliczkami na realizowane kontrakty i ze względów ostrożnościowych tworzy odpowiednie rezerwy na zobowiązania przyszłych okresów.

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Uniserv-Piecbud S.A., poza emisją Obligacji serii B, dokonał emisji jednej serii obligacji. Emitent nie wykazywał dotychczas problemów z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji. W dniu 2 października 2015 r. Spółka dokonała terminowej spłaty obligacji serii A.

Środki z emisji Obligacji serii B zostaną przeznaczone na kapitał obrotowy potrzebny do realizacji bieżącej działalności Spółki.

Informacje szczegółowe na temat obligacji wyemitowanych przez Uniserv-Piecbud zostały zawarte w tabeli poniżej:

Oznaczenie serii	Data emisji	Wartość emisji	Kupon	Data wykupu	Status emisji
seria A	03.04.2013 r.	5 600 000 zł	WIBOR 6M + 6,50%	02.10.2015	Wykupiona w terminie

5.17 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM

Emitent posiada zobowiązania pozabilansowe, związane są z udzielanymi gwarancjami ubezpieczeniowymi i bankowymi na poczet prawidłowego wykonania kontraktu jak i w okresie gwarancji i rękojmi. Zobowiązania pozabilansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Na dzień 31.12.2016 r. wartość zobowiązań pozabilansowych Grupy wyniosła 64 257 tys. zł i jest związana z udzielonymi gwarancjami dobrego wykonania kontraktu i gwarancjami usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji oraz z umorzoną częścią zobowiązań w postępowaniu układowym.

Zobowiązania warunkowe (tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015
a) z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	40 605	20 526
- na rzecz pozostałych jednostek:		
udzielone gwarancje	40 605	20 436
udzielone poręczenia	0	90
b) pozostałe (z tytułu), w tym:	23 652	3 814
- na rzecz pozostałych jednostek:		
przekazane weksle	2 792	3 814
c) z tytułu rozliczeń układowych (część umorzona)	20 860	0
Zobowiązania warunkowe, razem	64 257	24 341

5.18 NIETYPOWE OKOLICZNOŚCI LUB ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZAMIESZCZONYM W NINIEJSZYM DOKUMENCIE

W opinii Emitenta w tym okresie nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki z jego działalności gospodarczej.

5.19 ISTOTNE ZMIANY W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA ORAZ INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAMIESZCZONEGO W NINIEJSZYM DOKUMENCIE

W dniu 20 lutego 2017 r. Uniserv-Piecbud S.A. podpisała z PKO BP S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego do 15 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie działalności bieżącej.

W dniu 30 marca 2017 r. Uniserv-Piecbud S.A. podpisała umowę z GE Power sp. z o.o. umowę na wykonanie pod klucz Modernizacji kotła E2 H=150 wraz z dostawą i montażem przewodów spalin na potrzeby Projektu Budowy Instalacji oczyszczania spalin wraz z modernizacją kotłów OPG 230 w ZW NOWA. Wartość zamówienia netto: 10,9 mln zł.

W dniu 27.03.2017 r. została podjęta Uchwała Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A. o emisji obligacji serii B w ofercie publicznej do wartości 10 mln zł.

Po emisji zostało ustanowione następujące zabezpieczenie obligacji serii B:

- hipoteka na nieruchomości CHK S.A. w Gliwicach - na I miejscu
- zastaw rejestrowy na urządzeniach ślizgowych będących własnością Uniserv Budownictwo S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora zabezpieczeń (Kancelaria MSS).

Wartość zabezpieczeń zgodnie z wyceną rzeczoznawcy: 11 574 000 PLN.

W dniu 19 maja 2017 r. została zawarta Umowa pomiędzy Cementownią „WARTA” S.A. (Zamawiający) a Emitentem (Wykonawca). Przedmiotem umowy jest wykonanie silosu magazynowego klinkieru w Cementowni „WARTA” S.A. w Trębaczewie.

Wartość umowy – 16.788.000 zł netto.

W dniu 29 maja 2017 r. została zawarta Umowa pomiędzy Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o. (Zamawiający) a konsorcjum wykonawców w składzie Emitent i Zakład Wielobranżowy „KRYZA-PLAST” Henryk Kamiński (Wykonawca)

Przedmiotem umowy jest wykonanie na rzecz Zamawiającego zadania pn. „Zaprojektowanie, montaż, uruchomienie i przekazanie do eksploatacji układu doprowadzenia wody dla potrzeb realizacji projektu budowy nowych mocy w technologiach węglowych w Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o. – budowa bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne w Nowe Jaworzno Grupa TAURON Sp. z o.o.”. Przedmiot umowy obejmuje zaprojektowanie i wykonanie w formule „pod klucz” kompletnego, nowoczesnego i spełniającego normy ekologiczne nowego Układu Doprowadzania Wody.

Wartość umowy – 37.998.744,74 zł netto.

5.20 OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA

5.20.1 ORGAN ZARZĄDZAJĄCY

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

Zgodnie ze Statutem Emitenta, Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków, w tym Prezesa Zarządu.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

- Dionizy Boryczko – Prezes Zarządu,
- Aneta Pass-Florczyk – Członek Zarządu.

Dionizy Boryczko – Prezes Zarządu

Imię/Imiona: Dionizy

Nazwisko: Boryczko

Adres: Uniserv-Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach, (40-337) przy ul. Ks. mjr K. Woźniaka 7a

Data urodzenia: 10.01.1960 r.

Stanowisko: Prezes Zarządu

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

1979 – 1984 Politechnika Krakowska, Wydział Budownictwa Lądowego, mgr inż. budownictwa,

1998 – 1999 Wyższa Szkoła Biznesu National Louis University w Nowym Sączu, Studia Podyplomowe – zarządzanie firmą

Kurs zakończony egzaminem państwowym uprawniającym do zasiadania w Radach Nadzorczych Spółek Skarbu Państwa.

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

IX.2015 – obecnie Uniserv – Piecbud SA, Prezes Zarządu,

VII.2016 – obecnie Uniserv SA, Prezes Zarządu,

X.2014 – IX.2015 Uniserv – Piecbud SA, Wiceprezes Zarządu,

IX.2014 – X 2014 Uniserv – Piecbud SA, Prokurent,

VI.2004 – VIII.2014 Mostostal Kraków SA, Prezes Zarządu

- prowadzenie firmy o obrotach ok 170 mln zł z dodatnim wynikiem finansowym i wysoką płynnością,

I.2002 – VI 2004 Mostostal Kraków Centrum S.A., Prezes Zarządu

Realizacja programu restrukturyzacji spółki:

- przeprowadzenie połączenia czterech spółek,

- zmiana struktury organizacyjnej,

- reorganizacja zatrudnienia (redukcja ponad 400 etatów),

- restrukturyzacja majątku,

X.1984 – XII.2001 Mostostal Kraków S.A.,

VIII.2000 – XII.2001 Wiceprezes Zarządu,

IX.1991 – VIII.2000 Dyrektor Biura Marketingu,

- zorganizowanie od podstaw nowoczesnej działalności marketingowej w spółce,

- przekształcenie Mostostalu Kraków z lokalnej spółki działającej na terenie Polski południowej w rozpoznawalną firmę ogólnopolską,

- wprowadzenie firmy na nowe rynki (energetyka, mosty),

VI.1997 – IV.1999 Członek Rady Nadzorczej OPAM S.A.

VII.1992 – III.1996 Członek Rady Nadzorczej MK Firma Montażowa Oświęcim S.A.

III.1996 – I.2002 Przewodniczący Rady Nadzorczej MK Firma Montażowa Oświęcim S.A.

VI.1998 – VI.2001 Członek Rady Nadzorczej BA-MK S.A.

Dionizy Boryczko nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Dionizy Boryczko nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Dionizy Boryczko nie został pozbawiony prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Dionizego Boryczko, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Aneta Pass-Florczyk – Członek Zarządu

Imię/Imiona: Aneta

Nazwisko: Pass-Florczyk

Adres: Uniserv-Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach, (40-337) przy ul. Ks. mjr K. Woźniaka 7a

Data urodzenia: 25.12.1974 r.

Stanowisko: Członek Zarządu

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

14.12.1998 r. – Studia wyższe magisterskie na kierunku budownictwo w specjalności: Konstrukcje budowlane i inżynierskie,

11.07.2003 r. – Uprawnienia Budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

03.02.2014 – obecnie Uniserv – Piecbud SA na stanowiskach:

07.04.2015 – obecnie Dyrektor Realizacji – Członek Zarządu

03.02.2014 – 06.04.2015 Dyrektor Realizacji

02.05.2005 – 02.02.2014 Uniserv – Budownictwo SA na stanowiskach:

02.05.2005 – 31.12.2005 Kierownik Zespołu Budów

01.01.2006 – 31.12.2008 Kierownik Projektu

01.01.2009 – 09.09.2009 Menadżer Produktu

10.09.2009 – 19.01.2010 Kierownik Projektu

20.01.2010 – 30.06.2010 Kierownik Projektu p.o. Dyrektor Realizacji

01.07.2010 – 01.11.2011 Dyrektor Realizacji

02.11.2011 – 02.02.2014 Zastępca Dyrektora Realizacji

03.01.2005 – 30.04.2005 Chłodnie Kominowe SA, Kierownik Projektu,

02.08.2004 – 31.12.2004 SIGMA KM Sp.j., Kierownik ds. technicznych,

01.10.2002 – 31.07.2004 Chłodnie Kominowe SA, Inżynier budowy, Kierownik budowy,

15.03.1999 – 30.09.2002 SHW Holter Wassertechnik, Asystent Kierownika budowy.

Aneta Pass Florczyk nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Aneta Pass Florczyk nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Aneta Pass Florczyk nie została pozbawiona prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Anety Pass Florczyk, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Miejscem wykonywania obowiązków członków zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

5.20.2 ORGAN NADZORCZY

Organem Nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza.

Zgodnie ze Statutem Emitenta, Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 7 członków, przy czym w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 7 członków.

Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego, skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Artur Nizioł - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jan Antończyk - Członek Rady Nadzorczej
- Grzegorz Czornik - Członek Rady Nadzorczej
- Krzysztof Zawadzki - Członek Rady Nadzorczej
- Filip Elżanowski - Członek Rady Nadzorczej

Strona 60

Artur Nizioł – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Imię/Imiona: Artur

Nazwisko: Nizioł

Adres: Uniserv-Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach, (40-337) przy ul. Ks. mjr K. Woźniaka 7a

Data urodzenia: 23.05.1963 r.

Stanowisko: Przewodniczący Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

1. Akademia Górniczo - Hutnicza w Krakowie – mgr inż. metalurg
2. Akademia Górniczo - Hutnicza w Krakowie - studia podyplomowe w zakresie nowoczesnych technologii produkcji,
3. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie – studia podyplomowe zgodne z programem MBA,
4. Kurs zakończony egzaminem państwowym uprawniającym do zasiadania w Radach Nadzorczych Spółek Skarbu Państwa,
5. Akademia Strategicznego Przywództwa (Management II) ICAN w Warszawie (*dawniej Harvard Business School*)

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

2016 – nadal	Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) - Doradca Prezesa ds. Rozwoju,
2016 – 03.2017	Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2014 – nadal	Uniserv-Piecbud S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2012 – 31.03.2017	CHK S.A. – członek, a następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej, od stycznia 2017 do 31.03.2017 delegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu CHK S.A., od 01.04.2017 r. Prezes Zarządu,
2013 – nadal	Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska – Członek Zarządu, a następnie sekretarz Zarządu,

2013 – nadal	Akademicko Gospodarcze Stowarzyszenie Hutnictwa – zastępca przewodniczącego prezydium zarządu,
2013 – nadal	Izba Energetyki Przemysłowej i Odbiorców Energii – członek Rady,
1999 – 2016	Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) – Prezes Zarządu,
2008 – 2014	BSiPCHE „PROJCHŁOD” sp. z o.o. - Doradca Prezesa ds. Rozwoju,
2001 – 2008	Chłodnie Kominowe S.A. – Doradca Prezesa ds. Rozwoju.

Artur Nizioł pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości. Była to spółka Uniserv – Budownictwo SA (dawniej: Uniserv SA) – upadłość z możliwością zawarcia układu. W dniu 2 lutego 2016 r. Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział X Gospodarczy o stwierdzeniu zakończenia postępowania upadłościowego.

Artur Nizioł nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Artur Nizioł nie został pozbawiony prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Artura Nizioła, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Jan Antończyk – Członek Rady Nadzorczej

Imię/Imiona: Jan

Nazwisko: Antończyk

Adres: 40-159 Katowice, ul. Jesionowa 15

Data urodzenia: 23.10.1957 r.

Stanowisko: Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

2014 – nadal	Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie, Wydział Zarządzania, studia doktoranckie,
2005 – 2007	Uniwersytet Gdański/ RSM Erasmus University/GFKM, Studia Podyplomowe Programu Executive MBA,
1977 – 1982	Politechnika Krakowska, Wydział Mechaniczny, kierunek: maszyny robocze ciężkie, uzyskany stopień: magister inżynier mechanik,

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

03.02.2014 – 30.06.2017 r.	Uniserv – Piecbud SA, Członek Rady Nadzorczej,
03.03.2008 r. – obecnie	Uniserv SA (obecnie: Uniserv – Budownictwo SA) Członek Rady Nadzorczej,
18.09.2013 r. – obecnie	JWW Invest SA, Członek Rady Nadzorczej,
16.06.2015 r. – obecnie	Chemar Armatura Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej,
16.08.2011 r. – obecnie	ABM Solid S.A. w upadłości układowej – Członek Rady Nadzorczej,
1985 r. – obecnie	Biuro Studiów, Projektów i Realizacji „Energoprojekt-Katowice” w Katowicach
1985 – 1994	asystent, starszy asystent, projektant, starszy projektant,
1994 - 2005	Kierownik Działu Marketingu,
2001 – 2005	Prokurent,
2005 – 2014	Członek zarządu, Dyrektor ds. strategii i rozwoju,
2014 – 2016	Dyrektor ds. marketingu,

2016 – nadal Dyrektor rozwoju rynków Bliskiego Wschodu, Azji i Afryki,
05.08.2013 – 18.08.2016 r. Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska, Członek Zarządu,

Jan Antończyk pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Uniserv – Budownictwo SA (dawniej: Uniserv SA) – upadłość z możliwością zawarcia układu. W dniu 2 lutego 2016 r. Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział X Gospodarczy o stwierdzeniu zakończenia postępowania upadłościowego.

ABM Solid S.A. w upadłości układowej – ogłoszenie dnia 06.03.2013 r. przez Sąd Rejonowy w Tarnowie Wydział V Gospodarczy, sygn. akt: V GUU 2/13 – prowadzenie upadłości z możliwością zawarcia układu – osoba powołana: Katarzyna Olejniczak (61092807261. Nadzorca sądowy).

Jan Antończyk nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Jan Antończyk nie został pozbawiony prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Jana Antończyka, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Strona 62

Grzegorz Czornik – Członek Rady Nadzorczej

Imię/Imiona: Grzegorz

Nazwisko: Czornik

Adres: ul. Odlewników 20, Częstochowa

Data urodzenia: 22.10.1964 r.

Stanowisko: Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

2005 r. uzyskanie tytułu doktora nauk ekonomicznych na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie,
2003 r. zakończony wynikiem pozytywnym Egzamin Państwowy dla kandydatów na Członków Rad Nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa
2002 r. ukończenie studiów MBA w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, kierunek: zarządzanie
1997 r. ukończenie studiów MBA na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie, kierunek: zarządzanie europejskie
1993 r. ukończenie studiów na Bildungszentrum für informationsverarbeitende Berufe e.V. w Bergisch Gladbach - Köln Niemcy, kierunek: informatyka gospodarcza
1990 r. ukończenie studiów technicznych w Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, magister inżynier hutnik, specjalność: Gospodarka Ciepła i Budowa Pieców

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

10/2016 – nadal Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Zarządzający – Koksownia Częstochowa Nowa SA
01/2015 – nadal Adiunkt – Wydział Zarządzania w Wyższej Szkole Biznesu w Dąbrowie Górniczej
07/2015 – 09/2016 Wiceprezes Zarządu ds. Handlu – Tauron Wydobycie SA
06/2007 – 05/2015 Wiceprezes Zarządu ds. Handlu - Jastrzębska Spółka Węglowa S.A
07/1996 - 06/2007 Dyrektor ds. Marketingu i Handlu - Polski Koks S.A.

Grzegorz Czornik nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości.

Grzegorz Czornik nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Grzegorz Czornik nie został pozbawiony prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Grzegorza Czornika, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Krzysztof Zawadzki – Członek Rady Nadzorczej

Imię/Imiona: Krzysztof

Nazwisko: Zawadzki

Adres: ul. Raciborska 35A, 44-200 Rybnik

Data urodzenia: 01.10.1968 r.

Stanowisko: Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Strona 63

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

2007 – 2010	Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, studia doktoranckie, kierunek: nauki ekonomiczne
04/2009	PRINCE2TM Foundation Examination, Zarządzanie projektami wg metodyki PRINCE2
2009 r.	Szkoła Główna Handlowa w Warszawie i EY Academy of Business, studia podyplomowe: Praktyczne zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
10/2008	wpis do rejestru biegłych rewidentów pod nr 11495
12/2004	EY Academy of Business, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości a Polska Ustawa o rachunkowości
2004 r.	Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, studia podyplomowe: Rachunkowość i Finanse
2002 r.	Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, studia podyplomowe: Podatki
2000 r.	Polsko – Austriackie Studium Controllingu, studia podyplomowe: Podatki
1993 – 1998	Akademia Ekonomiczna w Katowicach im K. Adamieckiego, studia magisterskie, kierunek: Finanse i Bankowość

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

2017 – nadal	Uniserv-Piecbud S.A. – Członek Rady Nadzorczej,
2016 – nadal	SARE S.A. – Członek Zarządu,
2016	KOPEX S.A. – Członek Zarządu, Dyrektor ds. Finansowych,
2013 – 2015	Tauron Obsługa Klienta Sp. z o.o. – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Rady Nadzorczej
2012 – 2015	Tauron Wytwarzanie S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Rady Nadzorczej,
2007 – 2016	TAURON POLSKA ENERGIA S.A. – Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych, Prokurent (2007-2015), Dyrektor Departamentu Rachunkowości i Podatków, Główny Księgowy (2007-2009),
2009 – 2011	Elektrownia Stalowa Wola S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2007 – 2008	Enion Energia Sp. z o.o. - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
2005 – 2015	Tauron Wydobycie S.A. - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Rady Nadzorczej,
2003 – 2005	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. - Przewodniczący Rady Nadzorczej,

2003 – 2005 Polska Energia PKH Sp. z o.o. - Członek Rady Nadzorczej,
2002 – 2003 Ciepło-Service Sp. z o.o. – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
1998 – 2000 Ekopec Sp. z o.o. - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej,
1996 – 2007 POŁUDNIOWY KONCERN ENERGETYCZNY S.A. – Zastępca Głównego Księgowego (2000-2007),
Główny Specjalista ds. Ekonomiczno-Finansowych (1998-2000), Asystent Dyrektora ds.
Ekonomiczno-Finansowych (1997-1998), Specjalista ds. Analiz Rynku Ciepłowniczego (1996-
1997).

Krzysztof Zawadzki nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości.

Krzysztof Zawadzki nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Krzysztof Zawadzki nie został pozbawiony prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Krzysztofa Zawadzkiego, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Filip Elżanowski – Członek Rady Nadzorczej

Imię/Imiona: Filip

Nazwisko: Elżanowski

Adres: ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa

Data urodzenia: 22.05.1979 r.

Stanowisko: Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach, i zajmowanych wcześniej stanowiskach

Informacje dotyczące wykształcenia:

2003 – 2008 Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Warszawski, uzyskany tytuł: doktor nauk prawnych
1998 – 2003 Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Warszawski, uzyskany tytuł: magister
2001 – 2002 Centrum Prawa Amerykańskiego, Uniwersytet Warszawski
1999 – 2002 Centrum Europejskie, Uniwersytet Warszawski, uzyskany tytuł: licencjat

Informacje dotyczące doświadczenia zawodowego:

08.02.2017 r. – obecnie 101 Projekt Galeria Sztuki Współczesnej Spółka z o.o., wspólnik
22.10.2016 r. – obecnie Fundacja „Instytut Warszawski”, członek organu nadzoru
27.06.2016 r. – obecnie 101 Projekt Galeria Sztuki Współczesnej Sp. z o.o., członek zarządu
22.01.2014 r. – obecnie Polska Fundacja Prawa Konkurencji i Regulacji Sektorowej IUS PUBLICUM, członek organu nadzoru
22.03.2013 r. – obecnie Piotr Ignasiak i Wspólnicy Spółka Komandytowa, wspólnik
16.12.2010 r. – obecnie Elżanowski, Cherka & Wspólnicy Kancelaria Prawna Spółka Komandytowa, wspólnik zarządzający
10/2008 – obecnie Katedra Prawa i Postępowania Administracyjnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, adiunkt
11.12.2002 r. – obecnie Stowarzyszenie „Centrum Wspierania Inicjatyw Młodych”, członek organu nadzoru
18.12.2014 – 06.09.2016 Aranda Sp. z o.o., członek organu nadzoru

09.11.2010 – 18.03.2015	Fundacja Rozwoju Innowacyjna Polska (FRIP) w likwidacji, członek organu nadzoru
20.12.2005 – 04.04.2013	First International Traders Dom Maklerski SA, członek organu nadzoru
27.10.2009 – 27.06.2012	MS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA, członek organu nadzoru
24.09.2008 – 28.03.2011	Fundacja Coraggio, członek organu nadzoru

Filip Elżanowski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości.

Filip Elżanowski nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, ani w żadnym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Filip Elżanowski nie został pozbawiony prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska

Wobec Filipa Elżanowskiego, w okresie ostatnich 2 lat, nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Miejscem wykonywania obowiązków członków rady nadzorczej Emitenta jest siedziba Emitenta.

5.21 STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego struktura akcjonariatu Uniserv-Piecbud S.A. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w WZA
CHK S.A.	5 721 900	90,62%	9 005 420	93,83%
Akcje serii A1 (2xgłosy)	1 600 000	-	3 200 000	-
Akcje serii A2 (2xgłosy)	1 683 520	-	3 367 040	-
Akcje serii A3 (zwykłe)	2 438 380	-	2 438 380	-
Artur Nizioł	592 560	9,38%	592 560	6,17%
Akcje serii B (zwykłe)	592 560	-	592 560	-
RAZEM	6 314 460	100,00%	9 597 980	100,00%

Źródło: Emitent

6 SPRAWOZDANIA FINANSOWE

6.1 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNISERV-PIECBUD SA ZA 2016 R.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSSF ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 R. DO 31 GRUDNIA 2016 R.

Strona 66

GRUPA UNISERV-PIECBUD S.A.

40-334 Katowice
ul. Woźniaka 7a



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Spis treści

I. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans).....	4
II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat)	6
III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
V. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1. Informacje ogólne na temat emitenta i grupy kapitałowej.....	11
1.1. Jednostka Dominująca.....	11
1.2. Akcjonariusze Jednostki Dominującej.....	12
1.3. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	13
2. Opis stosowanych zasad rachunkowości	15
2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF	15
2.2. Platforma zastosowanych MSSF	15
2.2.1. Status zatwierdzania standardów w UE.....	15
2.2.2. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji	17
2.3. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
2.3.1. Założenie kontynuacji działalności.....	17
2.3.2. Podstawa sporządzenia	17
2.3.3. Zasady konsolidacji.....	17
2.3.4. Najważniejsze zasady (polityka) rachunkowości stosowane przez Grupę	21
3. Informacja o znaczących szacunkach i osądach księgowych	32
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	34
5. Zarządzanie kapitałem.....	36
6. Wartości niematerialne	37
7. Wartość firmy	39
8. Rzeczowe aktywa trwałe	41
9. Inwestycje w jednostki stowarzyszonych.....	43
10. Pozostałe aktywa finansowe.....	44
11. Pozostałe należności	45
12. Zapasy	45
13. Należności z tytułu dostaw i usług	46
14. Środki pieniężne	47
15. Udziały niekontrolujące	47
16. Zysk na akcje	48
17. Dywidenda	50
18. Rezerwy na świadczenia pracownicze	50
19. Pozostałe rezerwy	51





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

20. Podatek odroczony	52
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	53
22. Pozostałe zobowiązania	54
23. Segmenty działalności	54
24. Kontrakty długoterminowe	56
25. Koszty wg rodzaju	56
26. Pozostałe przychody operacyjne	57
27. Pozostałe koszty operacyjne	57
28. Przychody finansowe	58
29. Koszty finansowe	58
30. Podatek dochodowy	59
31. Połączenie jednostek gospodarczych	59
32. Zobowiązania warunkowe	67
33. Instrumenty Finansowe	68
34. Transakcje z spółkami powiązanymi	69
35. Zatrudnienie	72
36. Istotne postępowanie sądowe niezakończony na dzień 31.12.2016 r	72
37. Zdarzenia po dacie bilansu	73
38. Istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową Grupy	73
39. Wynagrodzenie biegłego	74
40. Przejście na MSSF – uzgodnienia wymagane przez MSSF 1	74
40.1. Uzgodnienie kapitału na 01.01.2015	74
40.2. Uzgodnienie kapitału na 31.12.2015 oraz całkowitych dochodów za okres 01.01.2015-31.12.2015	75
41. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	78





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

I. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans)

AKTYWA	nota	Stan na dzień		
		2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Aktywa trwałe		79 615	36 286	9 235
1.1 Wartości niematerialne	6	1 230	228	0
1.2 Wartość firmy	7	3 761	0	0
1.3 Rzeczowe aktywa trwałe	8	26 498	7 014	7 037
1.4 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	9	5 509	0	0
1.5 Pozostałe aktywa finansowe	10	8 560	5 222	204
1.6 Należności z tytułu dostaw i usług	13	20 195	14 453	694
1.7 Pozostałe należności	11	0	1 236	0
1.8 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	12 893	7 228	1 302
1.9 Pozostałe aktywa		969	906	0
Aktywa obrotowe		70 546	61 141	24 464
2.1 Zapasy	12	1 472	557	552
2.2 Należności z tytułu dostaw i usług	13	19 714	36 964	5 748
2.3 Pozostałe należności	11	2 681	2 704	723
2.4 Pozostałe aktywa finansowe	10	966	8 430	1 139
2.5 Środki pieniężne	14	39 189	9 366	11 814
2.6 Aktywa z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	24	4 497	1 791	4 040
2.7 Pozostałe aktywa		2 027	1 329	448
Aktywa razem		150 162	97 427	33 699

Strona 69

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

PASYWA	nota	Stan na dzień		
		2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Kapitał własny		30 724	15 675	11 510
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		28 178	15 675	11 510
1.1 Kapitał podstawowy		6 315	5 722	5 722
1.2 Kapitał zapasowy		6 894	1 160	1 160
1.3 Kapitał rezerwowy		5 819	3 445	1 893
1.4 Zyski zatrzymane		9 151	5 349	2 735
Udziały niekontrolujące	15	2 546	0	0
Zobowiązania		119 438	81 752	22 189
Zobowiązania długoterminowe		9 995	4 602	78
2.1 Rezerwy na świadczenia pracownicze	18	73	82	78
2.2 Pozostałe rezerwy	19	1 333	0	0
2.3 Otrzymane zaliczki		0	1 645	0
2.4 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21	5 636	2 875	0
2.5 Pozostałe zobowiązania	22	2 953	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		109 444	77 150	22 111
3.1 Rezerwy na świadczenia pracownicze	18	1 583	845	215
3.2 Pozostałe rezerwy	19	6 785	3 449	2 728
3.4 Zobowiązania z tytułu obligacji		0	0	5 642
3.3 Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek		38	0	0
3.4 Zobowiązania z tytułu leasingu		36	0	0
3.5 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21	16 889	13 908	3 462
3.6 Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 727	5 930	1 073
3.7 Otrzymane zaliczki		2 913	9 815	764
3.8 Pozostałe zobowiązania	22	9 419	8 378	706
3.9 Zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	24	66 054	34 686	7 521
3.10 Przychody przyszłych okresów		0	139	0
Pasywa razem		150 162	97 427	33 699

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

II. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat)

(wariant kalkulacyjny)	nota	za rok obrotowy zakończony 31.12.2016	za rok obrotowy zakończony 31.12.2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	23	119 260	82 324
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	23	262	43
Koszt własny sprzedaży	25	104 460	70 518
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		366	42
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		14 697	11 808
Koszty zarządu	25	6 392	4 444
Pozostałe przychody operacyjne	26	6 414	773
Pozostałe koszty operacyjne	27	3 557	3 176
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		11 162	4 961
Przychody finansowe	28	1 005	311
Koszty finansowe	29	571	431
Udział w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych zgodnie z metodą praw własności		-59	0
Zysk (Strata) brutto		11 537	4 840
Podatek dochodowy	30	1 304	675
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		10 232	4 165
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
ZYSK (STRATA) NETTO		10 232	4 165
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY NETTO		0	0
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW NETTO		10 232	4 165
Zysk strata/ netto przypadająca:			
<i>Akcjonariuszom jednostki dominującej</i>		9 902	4 165
<i>Akcjonariuszom niekontrolującym</i>		330	0
		10 232	4 165
Całkowity dochód netto		10 232	4 165
<i>w tym przypadający:</i>			
<i>Akcjonariuszom jednostki dominującej</i>		9 902	4 165
<i>Akcjonariuszom niekontrolującym</i>		330	0
Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1,72	0,73

Strona 71

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

III. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym sporządzone za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2016

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI	KAPITAŁ ZAPASOWY	KAPITAŁ REZERWOWY	ZYSKI / STRATY ZATRZYMANE	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	RAZEM KAPITAŁ WŁASNY
Stan na dzień 01.01.2016 r.	5 722	0	1 160	3 445	5 349	15 675	0	15 675
Wynik netto za rok obrotowy	0	0	0	0	9 902	9 902	330	10 232
Pozostałe całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody razem	5 722	0	1 160	3 445	15 251	25 577	330	25 908
Emisja akcji	593	5 321	0	0	0	5 914	0	5 914
Dywidenda	0	0	0	0	-2 374	-2 374	0	-2 374
Nabycie jednostki zależnej	0	0	0	0	0	0	2 630	2 630
Wynik na transakcji z udziałami niekontrolującymi	0	0	0	0	-939	-939	-414	-1 353
Pozostałe zmiany kapitałów	0	0	413	2 374	-2 787	0	0	0
Stan na dzień 31.12.2016 r.	6 315	5 321	1 573	5 819	9 151	28 178	2 546	30 724

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
sporządzone za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2015

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI	KAPITAŁ ZAPASOWY	KAPITAŁ REZERWOWY	ZYSKI / STRATY ZATRZYMANE	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	RAZEM KAPITAŁ WŁASNY
Stan na dzień 01.01.2015 r.	5 722	0	1 160	1 893	2 735	11 510	0	11 510
Wynik netto za rok obrotowy	0	0	0	0	4 165	4 165	0	4 165
Pozostałe całkowite dochody	0	0	0	0	0,00	0,00	0	0,00
Całkowite dochody razem	5 722	0	1 160	1 893	6 900	15 675	0	15 675
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidenda	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany kapitałów	0	0	0	1 552	-1 552	0	0	0
Nabycie jednostki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na dzień 31.12.2015 r.	5 722	0	1 160	3 445	5 348	15 675	0	15 675

	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI	KAPITAŁ ZAPASOWY	KAPITAŁ REZERWOWY	ZYSKI / STRATY ZATRZYMANE	KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	RAZEM KAPITAŁ WŁASNY
Stan na dzień 01.01.2015 r.	5 722	0	1 160	1 893	1 552	10 327	0	10 327
Zmiana zasad rachunkowości	0	0	0	0	1 184	1 184	0	1 184
Korekta z tytułu błęd	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na dzień 01.01.2015 r. po korektach	5 722	0	1 160	1 893	2 735	11 510	0	11 510

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)	nota	okres zakończony 31.12.2016	okres zakończony 31.12.2015
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
I. Zysk (Strata) brutto		11 537	4 840
II. Korekty razem:		21 169	12 291
Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	59	0
Amortyzacja		776	259
Zyski/Straty z tytułu różnic kursowych		141	-12
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-242	321
Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		-3 318	134
Zmiany w kapitale obrotowym:		42 301	13 332
- Zmiana stanu rezerw		5 396	1 355
- Zmiana stanu zapasów		-915	-5
- Zmiana stanu należności		12 795	-47 591
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)		-2 737	31 807
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		27 762	27 766
Inne korekty		-10 981	1
Zapłacony podatek dochodowy		-7 567	-1 744
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		32 706	17 131
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:			
I. Wpływy		4 915	3 533
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		42	30
Odsetki otrzymane		10	5
Pozostałe wpływy		35	25
Nabycie jednostek powiązanych		262	0
Zwrot kaucji zabezpieczających		4 499	3 473
Zwrócone pożyczki		67	0
II. Wydatki		5 581	17 008
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 087	630
Nabycie jednostek stowarzyszonych		3 555	0
Udzielone pożyczki		607	11
Inne wydatki inwestycyjne		332	16 367
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-667	-13 476
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:			
I. Wpływy		0	0
II. Wydatki		2 208	6 115
Dywidendy i inne wypłaty dla właścicieli		1 846	0
Spłaty kredytów i pożyczek		19	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	5 600
Płatności z umów leasingu finansowego		31	0
Odsetki (zapłacone)		0	515
Inne wydatki finansowe		312	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-2 208	-6 115

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

9



Strona 74



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

	0	0
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III ± B.III ± C.III)	29 831	-2 459
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	29 823	-2 447
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-9	12
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 347	11 806
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F ± D)	39 178	9 347
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

V. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne na temat emitenta i grupy kapitałowej

1.1. Jednostka Dominująca

Podmiotem dominującym jest Uniserv-Piecbud S.A. (dalej „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Katowicach, przy ul. Ks. Mjr K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice. Uniserv-Piecbud S.A. do dnia 27 czerwca 2014 roku funkcjonowała jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i została ona utworzona Aktem Notarialnym z dnia 6 sierpnia 2008 roku w Katowicach (Repertorium A Nr 21615/2008). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000316615. Spółce nadano numer statystyczny REGON 240992607 oraz numer NIP 954-26-50-259.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Sąd Rejestrowy Katowice-Wschód zarejestrował przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną pod numerem KRS 0000513872.

Przedmiot działalności Spółki wg Statutu:

- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nie sklasyfikowane wg PKD 4399Z.

Klasyfikacja branży przyjętej przez GPW: budownictwo.

Podstawowa działalność Grupy koncentruje się na obiektach i instalacjach dla zakładów przemysłowych różnych branż. Grupa oferuje zarówno projektowanie i dostarczenie instalacji (własne technologie), jak też projektowanie i wykonanie niezbędnych dla tych instalacji obiektów budowlanych (prace inżynieryjno-budowlane). Uniserv-Piecbud S.A. poza działalnością związaną z usługami inżynieryjno-budowlanymi, pełni w Grupie rolę doradczą, administracyjną i finansową.

Czas trwania działalności Spółki

Czas trwania działalności Spółki nie jest ograniczony.

Okresy, za które prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane za okres bieżący od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych (tys. PLN).

Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą.

1.2. Akcjonariusze Jednostki Dominującej

Struktura akcjonariatu Uniserv-Piecbud S.A. na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w WZ
CHK S.A.	5 721 900	90,62%	9 005 420	93,83%
<i>Akcje serii A1 (2xgłosy)</i>	<i>1 600 000</i>		<i>3 200 000</i>	
<i>Akcje serii A2 (2xgłosy)</i>	<i>1 683 520</i>		<i>3 367 040</i>	
<i>Akcje serii A3 (zwykłe)</i>	<i>2 438 380</i>		<i>2 438 380</i>	
Artur Nizioł	592 560	9,38%	592 560	6,17%
<i>Akcje serii B</i>	<i>592 560</i>		<i>592 560</i>	
RAZEM	6 314 460	100,00%	9 597 980	100,00%

Strona 77

Zmiany w strukturze akcjonariatu w ciągu 2016.

	Liczba akcji	Nominał (zł)	wartość
Stan na 01.01.2015 r.	5 721 900*	1	5 721 900
Stan na 31.12.2015 r.	5 721 900*	1	5 721 900
<i>Podwyższenie kapitału Akcje serii B</i>	<i>592 560</i>	<i>1</i>	<i>592 560</i>
RAZEM (31.12.2016r.)	6 314 460	100,00%	9 597 980

*po splicie

CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy, w której skład wchodzi Uniserv-Piecbud S.A. CHK S.A. posiada 5.721.900 akcji w kapitale zakładowym Jednostki Dominującej o łącznej wartości nominalnej 5.721.900,00 zł reprezentujących 90,62 % kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 93,83 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 6.314.460,00 zł (słownie: sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych) i dzieli się na:

- 1.600.000 (słownie: jeden milion sześćset tysięcy) akcji imiennych serii A1 uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy,

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

12





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

- 1.683.520 (słownie: jeden milion sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia) akcji imiennych serii A2 uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy,
- 2.438.380 (słownie: dwa miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt) akcji na okaziciela serii A3,
- 592.560 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) akcji imiennych serii B.

Wartość nominalna jednej Akcji Jednostki Dominującej wynosi 1,00 PLN (jeden złoty).

Wszystkie Akcje Emitenta zostały opłacone w całości, tj. w kwocie 6.314.460,00 zł (słownie: sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych).

Podmiotem kontrolującym w stosunku do Jednostki Dominującej jest Artur Nizioł, który bezpośrednio posiada 592.560 akcji w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wartości nominalnej 592.560 zł reprezentujących 9,38 % kapitału zakładowego Jednostki Dominującej oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 6,17 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu natomiast za pośrednictwem swojej spółki zależnej - CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach, w której posiada 67,5% udział w kapitale zakładowym, Artur Nizioł posiada 5.721.900 akcji w kapitale zakładowym Jednostki Dominującej o łącznej wartości nominalnej 5.721.900,00 zł reprezentujących 90,62 % kapitału zakładowego Jednostki Dominującej oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 93,83 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Strona 78

1.3. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Na dzień 31.12.2016 r. konsolidacji podlegały następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział na dzień	Udział na dzień
		31.12.2016	31.12.2015
PROWBUD-EXPOL Sp.z o.o.	Katowice/Polska	100%	x
DYNAMIKS Sp. z o.o.*	Katowice/Polska	95,6%	x
BSiPChE PROJCHŁOD Sp.z o.o.	Katowice/Polska	100%	x
UNISERV-BUDOWNICTWO S.A.	Katowice/Polska	80%	x
UNISERV-COMAX Sp. z o.o.**	Katowice/Polska	44%	x
CHŁODNI KOMINOWYCH KALININGRAD**	Kaliningrad	80%	x

*Udział pośredni Grupy w spółce Dynamiks wynosi 95,6%, na który składają się udziały posiadane bezpośrednio przez Jednostkę Dominującą (78%) oraz udziały posiadane przez Uniserv-Budownictwo (22%).

** Poprzez nabycie spółki Uniserv-Budownictwo Jednostka Dominująca posiada:

- pośredni udział w wysokości 44% w spółce Uniserv-Comax Sp. z o.o.
- pośredni udział w spółce Chłodnie Kominowe Kaliningrad w wysokości 80% - spółka ma zawieszoną działalność i nie podlega konsolidacji.

Na dzień niniejszego sprawozdania spółki te nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

13





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Transakcje nabycia poszczególnych jednostkach zależnych zostały opisane w (Nocie nr 31)

Na dzień 31.12.2016 r. wycenie metodą praw własności podlegały następujące jednostki stowarzyszone (Nota nr 9)

Nazwa jednostki stowarzyszonej	Siedziba	Udział na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
UNISERV-JAROSŁAW sp. z o.o.	Jarosław/Polska	49%	x
UNIWORKER Sp. z o.o.	Katowice/Polska	24%	x

Zmiany w strukturze Grupy w roku sprawozdawczym

Grupa kapitałowa została utworzona w 2016 r. w skład Grupy Uniserv-Piecbud weszły również spółki współpracujące ze Spółką w zakresie podstawowej działalności operacyjnej:

- 23.02.2016 r. nastąpiło objęcie 100% udziałów w nowo utworzonej spółce UNIWORKER,
- 09.05.2016 r. nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROWBUD-EXPOL,
- 16.05.2016 r. nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROJCHŁOD,
- 16.05.2016 r. nastąpiło nabycie 49% udziałów w jednostce stowarzyszonej Uniserv-Jarosław,
- 27.06.2016 r. nastąpiło nabycie 78% udziałów spółki DYNAMIKS,
- 01.12.2016 r. nastąpiło nabycie 80% akcji Uniserv-Budownictwo S.A. (wniesione aportem w zamian za objęcie nowych akcji spółki)
- 19.12.2016 r. nastąpiło zbycie 76% udziałów spółki Uniworker. Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania Jednostka Dominująca posiada 24% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

Strona 79

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

14





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Jednocześnie informujemy, niniejsze sprawozdanie finansowe stanowi pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNISERV-PIECBUD S.A. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Dzień przejścia na MSSF to 1 styczeń 2015 r.

Wyjaśnienia dotyczące przejścia na MSSF, w tym uzgodnienia kapitału własnego na dzień przejścia na MSSF na dzień 01.01.2015 r. oraz na dzień 31.12.2015 r., jak również uzgodnienie z całkowitymi dochodami ogółem za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zamieszczono w dodatkowej notce objaśniającej numer 37.

Strona 80

2.2. Platforma zastosowanych MSSF

2.2.1. Status zatwierdzania standardów w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych interpretacji, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później –zatwierdzony przez UE,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później –zatwierdzony przez UE,

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

15





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później, przy czym termin ten został wstępnie odroczony przez RMSR – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 dotyczące podatku odroczonego od strat od wyceny do wartości godziwej instrumentów dłużnych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany MSR 7 dotyczące dodatkowych ujawnień dotyczących uzgodnień zobowiązań finansowych pomiędzy sprawozdaniem z sytuacji finansowej, a sprawozdaniem z przepływów pieniężnych (opublikowano dnia 29 stycznia 2016) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany MSSF 2 dotyczące ujęcia księgowego programów opartych o akcje w przypadku poboru podatku u źródła (opublikowano dnia 20 czerwca 2016) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.
- Usprawnienia MSSF 2014-2016 dotyczące usunięcia niepotrzebnych zwolnień w MSSF 1, ujawnień w zakresie MSSF 12 oraz wyboru wyceny do wartości godziwej jednostek stowarzyszonych lub joint venture przez jednostki inwestycyjne – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany MSSF 4 (opublikowano 12 września 2016) – doprecyzowanie zapisów w sytuacji wejścia w życie MSSF 9 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany MSSF 15 wynikające z projektu doprecyzowania zapisów standardu (opublikowane 12 kwietnia 2016) mające zastosowanie dla okresów rocznych od dnia 1 stycznia 2018 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.
- Interpretacja KIMSF 22 – Transakcje w walucie obcej dotyczące zaliczek – (opublikowana 8 grudnia 2016) mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2018 roku – wyjaśnia jaki kurs należy zastosować dla zaliczek na poczet dostaw lub usług wyrażonych w walucie obcej. – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzona przez UE.
- Zmiany do MSR 40 (opublikowane 8 grudnia 2016 roku) – doprecyzowanie dotyczące transferów z i do kategorii nieruchomości inwestycyjne – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się do dnia 1 stycznia 2018 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzona przez UE.

Strona 81

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

16





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

2.2.2. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Zarząd Jednostki Dominującej nie podjął decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła jeszcze w życie.

2.3. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.3.1. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisywania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które by wskazywały na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez Grupę dotychczasowej działalności.

2.3.2. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, które są wyceniane w wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości. Koszt historyczny ustalany jest co do zasady na bazie wartości godziwej dokonanej zapłaty za dobra lub usługi.

2.3.3. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje dane Jednostki Dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Sprawozdaniem tym obejmuje również dane jednostek stowarzyszonych i współzależnych, wyceniając je metodą praw własności.

Podmioty zależne

Grupa sprawuje kontrolę w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji. Tak więc Grupa sprawuje kontrolę nad inwestycją wtedy i tylko wtedy gdy Grupa:

- Sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji (np. istniejący zapas, który daje jej bieżącą możliwość kierowania działalnością jednostki, w której dokonano inwestycji),

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

17





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

- Z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- Posiada możliwość wykorzystania swojej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Całkowite dochody jednostek zależnych są przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej oraz do udziałów niedających kontroli, nawet jeśli skutkiem tego przypisania będzie ujemne saldo udziałów niedających kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości.

W sytuacji, gdy Grupa nie posiada większości głosów bądź podobnych praw w jednostce, w której dokonano inwestycji, Grupa rozważa wszystkie fakty i okoliczności mające zastosowanie do oceny czy sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji w tym:

- Ustalenia umowne w posiadaczami pozostałych głosów w jednostce, w której dokonano inwestycji,
- Prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- Prawa głosu Grupy oraz potencjalne prawa głosu.

Grupa dokonuje poprawnej oceny czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, czy też nie, w sytuacji, gdy fakty i okoliczności wskazują, że nie zmienił się jeden bądź kilka elementów kontroli.

W sytuacji, gdy zachodzi taka potrzeba wprowadza się korekty w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych w celu doprowadzenia ich polityk rachunkowości do zgodności z politykami rachunkowości Grupy.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa ujmuje przychody i koszty jednostki zależnej od dnia, w którym uzyskuje kontrolę nad jednostką zależną do dnia, w którym ustaje jej kontrola nad tą jednostką.

Konsolidacja metodą pełną jednostek zależnych dokonana została z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i Jednostki Dominującej zostały zsumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej,
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i Jednostki
- kapitały własne jednostek zależnych powstałe przed objęciem kontroli,
- wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych,

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

18





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
- przychody i koszty dotyczące operacji gospodarczych dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- niezrealizowane, z punktu widzenia Grupy, zyski powstałe na operacjach dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją, a zawarte w wartości podlegających konsolidacji aktywów i zobowiązań, a także niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów,
- przepływy pieniężne grupy kapitałowej odnoszące się do transakcji między jednostkami tej grupy kapitałowej (zyski i straty na transakcjach wewnątrz tej grupy, które są ujęte jako aktywa takie jak zapasy i środki trwałe, wyłącza się w całości).
- różnice przejściowe, wynikające z wyłączenia zysków i strat na transakcjach wewnątrz grupy kapitałowej, ujmując zgodnie z MSR 12 Podatek dochodowy.
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne Jednostce Dominującej i innym jednostkom objętym konsolidacją.
- po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Jednostka przypisuje zysk lub stratę i każdy składnik innych całkowitych dochodów, do właścicieli jednostki dominującej oraz do udziałów niekontrolujących. Jednostka przypisuje również łączne całkowite dochody, do właścicieli jednostki dominującej oraz do udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

W przypadku, gdy zmienia się część kapitału własnego posiadanego przez udziały niekontrolujące, jednostka dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących i niekontrolujących, w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej jednostka odnosi bezpośrednio na kapitał własny i przypisuje to do właścicieli jednostki dominującej.

Podmioty stowarzyszone

Podmiotem stowarzyszonym jest jednostka, na którą Jednostka Dominująca wywiera znaczący wpływ i która nie jest ani jednostką zależną od inwestora ani wspólnym ustaleniem umownym. Znaczący wpływ oznacza możliwość uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących polityki finansowej i operacyjnej w danej spółce, niestanowiący jednak kontroli ani współkontroli tej polityki. Udziały finansowe w podmiotach stowarzyszonych wyceniane są przy wykorzystaniu metody praw własności, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja jest klasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Inwestycje w podmiot stowarzyszony są wyceniane według ceny nabycia z uwzględnieniem zmian w udziale Spółki w aktywach netto, jakie wystąpiły do dnia bilansowego, pomniejszonych o utratę wartości poszczególnych inwestycji. Straty podmiotów stowarzyszonych przekraczające wartość udziału Grupy w tych podmiotach stowarzyszonych nie są rozpoznawane, o ile Spółka Dominująca nie wzięła na siebie obowiązku pokrycia strat lub dokonania płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Nadwyżka ceny nabycia powyżej udziału w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto (z uwzględnieniem zobowiązań warunkowych) podmiotu stowarzyszonego na dzień nabycia jest ujmowana jako wartość firmy, powiększając wartość inwestycji w podmiotach stowarzyszonych. W przypadku, gdy cena nabycia jest niższa od udziału w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto (z uwzględnieniem zobowiązań warunkowych) podmiotu stowarzyszonego na dzień nabycia, różnica ujmowana jest jako przychód podczas ustalania udziału inwestora w zysku lub stracie jednostki stowarzyszonej za okres, w którym nastąpiło nabycie.

Transakcje z udziałami niedającymi kontroli nieskutkujące zmianami kontroli

Transakcje z udziałami niedającymi kontroli nieskutkujące zmianami kontroli są księgowane w korespondencji z kapitałem.

Nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę, z wyjątkiem nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, rozlicza się według metody nabycia.

Utrata kontroli

W momencie utraty przez Grupę kontroli nad jednostką zależną oblicza się zysk lub stratę - jako różnicę między:

- sumą wartości godziwej otrzymanej zapłaty oraz wartości godziwej zachowanych udziałów oraz
- wartością bilansową aktywów (z uwzględnieniem wartości firmy) i zobowiązań jednostki zależnej;

oraz ujmuje się w wyniku. W przypadku, gdy aktywa spółki zależnej są wyceniane w kwocie przeszacowanej lub wartości godziwej i wynikający z tego skumulowany zysk lub strata jest ujmowany w pozostałych całkowitych dochodach i odnoszony na kapitał, wartości uprzednio ujęte w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowane w kapitale własnym rozlicza się w taki sposób, jak gdyby Grupa bezpośrednio zbyła odpowiednie składniki aktywów (tj. przenosi się na wynik lub bezpośrednio do zysków zatrzymanych, zgodnie z zasadami odpowiedniego MSSF). Wartość godziwą inwestycji utrzymanej w byłej jednostce zależnej na dzień utraty kontroli uznaje się za wartość godziwą w momencie początkowego ujęcia, rozliczaną następnie zgodnie z MSR 39

Strona 85



2.3.4. Najważniejsze zasady (polityka) rachunkowości stosowane przez Grupę

Połączenie jednostek

Grupa rozlicza każde połączenie jednostek stosując metodę przejęcia.

Zapłatę przekazaną w ramach połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejęcia sumę wartości godziwych aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą.

Jednostka przejmująca wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania według ich wartości godziwych na dzień przejęcia.

W przypadku każdego połączenia jednostek, jednostka przejmująca wycenia na dzień przejęcia składniki niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej, które stanowią obecnie udziały własnościowe i w przypadku likwidacji dają ich posiadaczom prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki, w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Koszty powiązane z przejęciem są to koszty, które jednostka przejmująca ponosi, aby doprowadzić do połączenia jednostek. Koszty te obejmują wynagrodzenie za znalezienie, opłaty z tytułu usług doradczych, prawnych, rachunkowości, wyceny oraz opłaty za inne usługi profesjonalne lub doradcze, koszty ogólnej administracji, w tym koszty utrzymania wewnętrznego departamentu ds. przejęć oraz koszty rejestracji i emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. Jednostka przejmująca rozlicza związane z przejęciem koszty jako koszt okresu, w którym koszty te są ponoszone w zamian za otrzymane usługi, z jednym wyjątkiem. Koszty emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ujmuje się zgodnie z MSR 32 i MSR 39.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w jednostce przejmowanej nad kwotą netto wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia.

Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w jednostce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

21





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

W połączeniu jednostek realizowanym etapami jednostka przejmująca ponownie wycenia uprzednio należące do niej udziały kapitałowe w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę, o ile powstała, w rachunku zysków i strat. We wcześniejszych okresach sprawozdawczych jednostka przejmująca mogła ująć zmiany wartości godziwej posiadanych udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej w innych całkowitych dochodach (na przykład dlatego, że inwestycja została zaklasyfikowana jako dostępna do sprzedaży). Jeżeli tak, kwotę, która została ujęta w innych całkowitych dochodach ujmuje się w oparciu o tę samą zasadę, która byłaby wymagana, gdyby jednostka przejmująca zbyła bezpośrednio wcześniej posiadane udziały kapitałowe.

Jeżeli początkowe rozliczenie księgowe połączenia jednostek nie jest zakończone przed końcem okresu sprawozdawczego, w którym połączenie miało miejsce, jednostka przejmująca

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
- w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;

nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3

prezentuje w swoim sprawozdaniu finansowym przybliżone kwoty dotyczące pozycji, których rozliczenie jest niezakończony. W okresie wyceny jednostka przejmująca koryguje retrospektywnie prowizoryczne kwoty ujęte na dzień przejęcia, aby odzwierciedlić nowe informacje uzyskane o faktach i okolicznościach, które istniały na dzień przejęcia oraz, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na wycenę kwot ujętych na ten dzień. W okresie wyceny jednostka przejmująca ujmuje także dodatkowe aktywa i zobowiązania, jeśli uzyskano nowe informacje o faktach i okolicznościach, które istniały na dzień przejęcia oraz, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na ujęcie tych aktywów i zobowiązań na ten dzień. Okres wyceny kończy się, gdy tylko jednostka przejmująca otrzymuje informacje, których poszukiwała na temat faktów i okoliczności, które istniały na dzień przejęcia lub przekonuje się, że nie można uzyskać więcej informacji. Jednakże okres wyceny nie powinien przekraczać jednego roku od dnia przejęcia.

Wartość firmy

Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez jednostkę przejmującą w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

22





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów, nie podlega amortyzacji, lecz przynajmniej raz w roku podlega analizie pod kątem utraty wartości. Ewentualna utrata wartości rozpoznawana jest od razu w rachunku zysków i strat i nie podlega odwróceniu w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Jeżeli działalność wchodząca w skład danego ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przyporządkowana wartość firmy, zostanie sprzedana, to wartość firmy odnosząca się do zbytej działalności uwzględniana jest przy ustalaniu zysku lub straty z tytułu zbycia.

Wartość firmy podlega corocznie testowi na utratę wartości i jest wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane i są ujmowane jako pozostałe koszty.

Dla celów testu na utratę wartości wartość firmy alokuje się do poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne w ramach Grupy (lub do grup takich ośrodków), co do których oczekuje się, że przyniosą korzyści z synergii będących skutkiem połączenia jednostek gospodarczych.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po przyjęciu do używania wartości niematerialnych.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem okresowego przeglądu w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest odpowiednio obniżana. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe oraz środki trwałe w budowie)

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonej o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

23





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy nie przekraczającej 3.500 złotych i wyższej od 500 złotych amortyzuje się jednorazowo w miesiącu następnym po miesiącu, w którym oddano środek trwały do używania. Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 500 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty w miesiącu oddania ich do używania.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem okresowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest odpowiednio obniżana. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, aż do momentu, w którym aktywa te są zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

Leasing

Zasadą umów leasingowych, jest przejęcie obcego środka trwałego do odpłatnego używania lub pobierania pożytków przez uzgodniony okres.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

24



W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały lub inwestycja, według wartości godziwej przedmiotu leasingu lub w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązań w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Rzeczowe aktywa trwale używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres ich użytkowania lub okres leasingu, jeżeli brak jest wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w momencie, gdy Grupa staje się stroną wiążącej umowy. Posiadane instrumenty Grupa ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe: aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, należności oraz pożyczki, aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe: kredyty bankowe i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług w tym kaucje z tytułu umów o budowę, zobowiązania wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia inwestycji lub zaciągnięcia zobowiązania. Zarząd określa klasyfikację do poszczególnych kategorii inwestycji lub zobowiązań przy ich początkowym ujęciu, a następnie poddaje ją weryfikacji na każdy dzień bilansowy.

Klasyfikacja – instrumenty finansowe

Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Klasyfikacja instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia oraz spełnienia wymogów stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń określonych w MSR 39. Instrumenty pochodne dzielą się na pochodne instrumenty zabezpieczające oraz instrumenty wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przyjęto następujące zasady klasyfikacji instrumentów finansowych do poszczególnych kategorii aktywów finansowych:

(a) Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

25





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Kategoria ta obejmuje aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie. Kategoria ta obejmuje również instrumenty pochodne, o ile nie są przedmiotem rachunkowości zabezpieczeń. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia kończącego rok obrotowy (w przeciwnym razie są one zaliczane do aktywów trwałych). Do kategorii „Pożyczki i należności” zalicza się m.in. należności handlowe i pozostałe należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

(c) Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych przez Spółkę jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, lub wyznaczonych przez jednostkę jako dostępne do sprzedaży, jak również spełniających definicję pożyczek i należności.

(d) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niestanowiące instrumentów pochodnych instrumenty finansowe przeznaczone do tej kategorii albo niezaliczone do żadnej z pozostałych. Zalicza się je do aktywów trwałych, o ile Zarząd nie zamierza ich zbyć w ciągu 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy.

Ujmowanie i wycena

Regularne transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – tj. na dzień, w którym Jednostka Dominująca zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Na dzień przeprowadzenia (zawarcia) transakcji instrumenty finansowe wycenia się według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, z wyłączeniem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy, które początkowo ujmowane są w wartości godziwej.

Strona 91





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej. Pożyczki i należności oraz aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wykazuje się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Nienotowane instrumenty finansowe zaliczone do kategorii dostępne do sprzedaży, dla których nie jest możliwe wiarygodne określenie wartości godziwej, wyceniane są według kosztu tj. w cenie nabycia.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Zapasy

Na dzień bilansowy zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia robót budowlanych w toku obejmuje koszty bezpośrednie oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem usługi w toku. Przy wycenie stosuje się zasadę ostrożnej wyceny eliminując z wartości robót koszty, których pokrycie przez zamawiającego jest wątpliwe.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest odpowiednio obniżana. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Należności handlowe (z tyt. dostaw i usług)

Należności handlowe są wykazywane w wysokości zamortyzowanego kosztu wyliczonego przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej pomniejszone o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Dla należności przeterminowanych ponad pół roku dokonuje się odpisu w wysokości 50%, a dla należności przeterminowanych ponad rok odpisu w wysokości 100%.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

27





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ustalane są na podstawie wyceny aktuarialnej.

Zobowiązania handlowe i inne

Na dzień bilansowy zobowiązania wyceniane są w wartości zamortyzowanego kosztu ustalonego za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Kredyty, pożyczki oraz dłużne papiery wartościowe

Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne.

Po początkowym ujęciu kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe są wykazywane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej w wyniku finansowym przez okres obowiązywania odnośnych umów.

Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

28





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

W Polsce obowiązują liczne regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne. Przepisy dotyczące tych podatków podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład kontroli celnej czy dewizowej) mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat. Odpowiednie władze kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że odpowiednie władze zajmą odmienne niż spółki Grupy stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe Grupy.

Strona 94

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

Przychody

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług, przychody ze

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

29





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje możliwość ich odzyskania. Przychody z tytułu świadczenia usług o charakterze ciągłym ujmowane są w momencie ich wykonania.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Umowy budowlane

Przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustala się, na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi.

Stopień zaawansowania usługi mierzy się udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne.

Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować wyniku umowy o budowę, przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Grupa prezentuje w pozycji „Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną” kwoty należne od odbiorców (zamawiających) z tytułu prac wynikających z umowy, w odniesieniu do wszystkich umów w trakcie realizacji, w przypadku których rozpoznane przychody przewyższają należności wynikające z faktur częściowych.

Zafakturowane a nieuregulowane kwoty za pracę wykonaną w ramach umowy prezentowane są w pozycji „należności z tytułu dostaw i usług”, natomiast kwoty zatrzymane przez odbiorców – w pozycji „należności z tytułu dostaw i usług w aktywach długoterminowych”.

Grupa prezentuje w pasywach w pozycji „pozostałe rezerwy” rezerwy na koszty budowlane, tj. kwoty należne dostawcom za prace wykonane a nie zafakturowane wynikające z umowy. Również w pozycji „pozostałe rezerwy” ujmowane są rezerwy na straty na kontraktach.

Nieuregulowane kwoty należne dostawcom, na które Grupa otrzymała faktury, prezentowane są w pozycji „zobowiązania z tytułu dostaw i usług”, natomiast kwoty zatrzymane dostawcom – w pozycji „zobowiązania z tytułu dostaw i usług” w zobowiązaniach długoterminowych i krótkoterminowych.

Zafakturowane przychody, do których nie rozpoznano jeszcze kosztów prezentowane są w pozycji „Zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną”.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

30





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Dyskontowanie kaucji gwarancyjnych/kwot zatrzymanych

Kaucja jest to suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania umownego wykonania usługi. Stanowi odszkodowanie w razie niedopełnienia zobowiązania. Może być również przeznaczona na pokrycie ewentualnych kosztów usunięcia wad bądź usterek. Jest ona wtedy dla zamawiającego zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy. Nie należy jej zaliczać na poczet ceny. Podlega zwrotowi w przypadku prawidłowego wykonania umowy lub stanowi odszkodowanie w razie niedopełnienia zobowiązania.

Kaucje i kwoty zatrzymane wyceniane są w wartości zamortyzowane o koszty za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Powyższe zasady dyskonta zostały zastosowane również do kwot zatrzymanych u zamawiającego, zaliczanych na poczet ceny, stanowiących należności podlegające zwrotowi po wykonaniu całości usług wynikających z umowy.

Strona 96

Ogólne zasady dotyczące transakcji w walutach obcych

Transakcje i salda

Transakcje w walucie obcej początkowo ujmują się w walucie funkcjonalnej, stosując do przeliczenia kwoty wyrażonej w walucie obcej natychmiastowy kurs wymiany waluty obcej na walutę funkcjonalną obowiązujący na dzień zawarcia transakcji.

Na każdy dzień bilansowy:

- pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia,
- pozycje niepieniężne wyceniane według historycznej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wyrażonego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji,
- pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została ustalona.

Różnice kursowe dotyczące aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, spółki zaliczają odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych. W przypadku pozycji niepieniężnych wycenianych w wartości godziwej, jeśli zyski lub straty z tytułu wyceny do wartości godziwej ujmowane są w kapitale własnym, to różnice kursowe ujmowane są również w kapitale własnym. Z kolei jeśli zyski lub straty z tytułu wyceny do wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat, tak samo ujmują się różnice kursowe.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

31





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Kapitał własny

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe i jest wykazany według wartości nominalnej (zgodnej ze statutem Jednostki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego).

W kapitale zapasowy ujmowana jest nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio), odpisy obowiązkowe z zysku zgodnie z ksh oraz różnice kursowe z przeliczenia oddziałów i podmiotów zagranicznych obejmują efekt przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych spółek i oddziałów Grupy z walut obcych na złote polskie.

Kapitał rezerwowy obejmuje zyski niewypłacone akcjonariuszom z lat ubiegłych.

Udziały niekontrolujące

Kapitał własny przypisany udziałom niedającym kontroli stanowi część kapitałów własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną, która należy do innych udziałowców (akcjonariuszy) aniżeli jednostki wchodzące w skład Grupy.

Zysk / (strata) netto jednostek zależnych w części należącej do udziałowców (akcjonariuszy) innych niż jednostki wchodzące w skład Grupy stanowi zysk (stratę) udziałów niedających kontroli.

Świadczenia pracownicze

Jednostki Grupy prowadzą programy wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych, w związku z czym tworzą rezerwy na wartość bieżącą zobowiązań z tytułu wyżej wymienionych świadczeń. Wypłaty z tytułu powyższego programu odpisywane są w koszty rachunku zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów tych świadczeń na cały okres zatrudnienia pracowników w spółkach. Wysokość rezerwy jest ustalana przez niezależnego aktuarium metodą wyceny prognozowanych uprawnień jednostkowych. Zyski i straty aktuarialne z tytułu świadczeń po okresie zatrudnienia są rozpoznawane w innych całkowitych dochodach i nie będą podlegać przeniesieniu do rachunku zysków i strat.

Grupa nie tworzy odrębnego funduszu gromadzącego wpłaty na przyszłe świadczenia

Strona 97

3. Informacja o znaczących szacunkach i osądach księgowych

Spółka sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Możliwe jest wystąpienie odchylenia od zrealizowanych wartości.

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

32





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Ważne oszacowania księgowe

Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości, które znajdują odzwierciedlenie w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Szacunki Grupy dotyczą między innymi:

- utworzonych rezerw na naprawy gwarancyjne po zakończeniu kontraktu,
- utworzenie rezerw na koszty budowlane
- wyceny kontraktów budowlanych,
- utworzenie rezerw na sprawy sądowe

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych, spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi ok. 0,5% przychodów z danego kontraktu. Wartość ta podlega jednak indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach.

Rezerwy na koszty budowlane - niezafakturowane koszty usług obcych

Spółki Grupy realizują większość kontraktów budowlanych, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memorialową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne na podstawie fizycznego obmiaru wykonanych robót i mogą się różnić od wartości określonej w formalnym procesie odbioru robót budowlanych.

Wycena kontraktów budowlanych - rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego - po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych - ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, określonego udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają co miesiąc monitoringowi, a dwukrotnie w ciągu roku formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu może zostać zaktualizowana wcześniej.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Szacunki dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych zaprezentowano w Nocie nr 24.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

33





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Rezerwy na sprawy sporne

Spółki z Grupy są stronami postępowań sądowych. Dział prawny oraz zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach spółek Grupy oraz wysokości rezerwy.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Uniserv-Piecbud S.A. należą:

- należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- pozostałe należności i zobowiązania,
- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają w toku bieżącej działalności Grupy,

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

Strona 99

Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej występują umowy z podwykonawcami i dostawcami w walutach obcych. Z uwagi na nieistotność transakcji w walutach obcych, Spółka nie stosowała dotychczas polityki zabezpieczania przyszłych przepływów pieniężnych w celu ograniczenia wpływu zmienności kursów walut na wyniki Grupy.

Przyjęta przez Zarząd polityka zarządzania ryzykiem walutowym polega na zabezpieczaniu ryzyka walutowego występującego w każdej umowie, której wartość płatności (wpływów lub wydatków) w walutach obcych zostanie uznana za istotną.

Zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się wówczas poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych, przede wszystkim walutowych kontraktów terminowych (fx forward) lub też, o ile to jest możliwe, poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z dostawcami lub podwykonawcami w walucie kontraktu.

Spółki Grupy nie stosują rachunkowości zabezpieczeń.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych związane z istniejącym zadłużeniem zostało uznane za niskie z punktu widzenia wpływu na wyniki Grupy, ze względu na fakt że posiadane instrumenty finansowe są wyceniane wg stałych stóp procentowych.

Nie mniej jednak Grupa na bieżąco monitoruje sytuację rynkową stóp procentowych, wskaźniki i trendy ekonomiczne..

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

W związku z brakiem istotnego zadłużenia na zmienną stopę procentową, Grupa nie wykonuje testu wrażliwości na zmiany stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, narażonymi na podwyższone ryzyko kredytowe, są należności z tytułu dostaw i usług. W Grupie funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego związanego ze wszystkimi kontraktami, zarówno na etapie przedofertowym, jak i w trakcie realizacji. Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Spółka korzysta z wywiadowni gospodarczych w celu bieżącej weryfikacji sytuacji finansowej kontrahentów. W przypadku negatywnej oceny zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń finansowych lub majątkowych.

W umowach z klientami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w uregulowaniu należności za wykonane usługi. Ponadto, wszystkie umowy zawierane są pod warunkiem solidarnej odpowiedzialności inwestora i zamawiającego za zobowiązania względem spółek z Grupy.

Ryzyko płynności

Zarządzanie płynnością wspomagane jest obowiązującym systemem monitorowania bieżącej płynności i zapotrzebowania na środki finansowe przez spółki Grupy.

Dobra sytuacja finansowa Grupy w zakresie płynności i dostępu do zewnętrznych źródeł finansowania nie stwarza zagrożeń dla finansowania bieżącej działalności Grupy.

Na dzień 31.12.2016 r. zobowiązania z podziałem na okres czasu przedstawia się następująco:

	do roku	2-5 lat	powyżej 5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług długoterminowe	-	5 478	157
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe	16 889	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	36	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	38	-	-
Pozostałe zobowiązania	9 419	2 953	-

Ryzyko opóźnień płatności od odbiorców

Kontrakty, realizowane przez Grupę Uniserv-Piecbud, fakturowane są etapowo lub jednorazowo (w przypadku niewielkiej wartości kontraktu). W danym roku obrotowym większość przychodów uzyskiwana jest od kilku odbiorców. Opóźnienia płatności od jednego lub kilku odbiorców niosą ryzyko obniżenia a w skrajnych przypadkach zachwiania płynności finansowej Grupy Uniserv-Piecbud.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

35





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

5. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa może wyemitować nowe akcje, zwrócić kapitał akcjonariuszom, jak również wypłacić dywidendę.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



6. Wartości niematerialne

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych

a) w okresie 1.01.2016 - 31.12.2016

	Wyszczególnienie	oprogramowanie komputerów	Razem
Wartość brutto			
Stan na początek roku		252	252
+ zwiększenie, w tym:		1 246	1 246
- nabycie		274	274
- inne (nabycie jednostek zależnych)		971	971
- zmniejszenie, w tym:		-	-
Stan na koniec roku		1 497	1 497
Umorzenia			
Stan na początek roku		24	24
Umorzenia bieżące - zwiększenia		243	243
Zmniejszenia, w tym:		-	-
Stan na koniec roku		267	267
Wartość księgowa netto		1 230	1 230

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

b) w okresie 1.01.2015 - 31.12.2015

	Wyszczególnienie	oprogramowanie komputerów	Razem
Wartość brutto			
Stan na początek roku	-	-	-
+ zwiększenie, w tym:	252	252	252
- nabycie	252	252	252
- zmniejszenie, w tym:	-	-	-
Stan na koniec roku	252	252	252
Umorzenia			
Stan na początek roku	-	-	-
Umorzenia bieżące - zwiększenia	24	24	24
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-
Stan na koniec roku	24	24	24
Wartość księgowa netto	228	228	228

Spółka stosuje 50% stawkę amortyzacyjną przy umorzeniu oprogramowania komputerowego

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

7. Wartość firmy

Wartość firmy	2016	2015
- wg kosztu	3 761	0
- skumulowana utrata wartości	0	0
Razem	3 761	0

Wg kosztu	2016	2015
Stan na początek okresu	0	0
Kwoty ujęte z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	3 761	
Stan na koniec okresu	3 761	0

Opis dotyczący wartości firmy z tytułu ujęcia połączeń jednostek gospodarczych w Nocie nr 31.

Test na utratę wartości firmy.

Na podstawie testów na utratę wartości przez wartość firmy, Zarząd stwierdził, że nie ma potrzeby dokonywania odpisu z tytułu utraty wartości.

Rozpoznane wartości firmy dotyczą ośrodków wypracowujących środki pieniężne w postaci spółek zależnych. Wartość firmy dotyczy głównie spółki Dynamiks (kwota 3.510 tys. zł)

Wartość odzyskiwana została ustalona według wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Dla potrzeb testu na utratę wartości wartość godziwa została ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę.

Wyceny zostały zaliczone do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej tj.:

Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań, do których Grupa ma dostęp w dniu wyceny,

Poziom 2: dane wsadowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),

Poziom 3: dane wsadowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

39



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę zostały dokonane wg zastosowanych metod:

- porównawczej (poprzez porównania parametrów spółek wycenianych do parametrów spółek, których akcje są przedmiotem obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych lub poprzez odniesienie się do transakcji kupna/sprzedaży Spółek o zbliżonych charakterze działalności na rynku niepublicznym);
- dochodowej bazującej na zdolności do generowania wolnych przepływów pieniężnych.

Ostateczna wycena została oszacowana na podstawie średnioważonej wartości wynikających z powyższych metod

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



8. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) i środków trwałych w budowie

a) w okresie 1.01.2016 - 31.12.2016

Wyszczególnienie	a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	b) budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	c) urządzenia techniczne i maszyny	d) środki transportu	e) inne środki trwałe	Razem środki trwałe	środki trwałe w budowie	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość początkowa								
Stan na początek roku	3 701	2 498	582	395	64	7 240	-	7 240
(+) zwiększenie, w tym:	7 042	3 489	8 453	655	155	19 794	314	20 109
- nabycie	-	18	336	182	39	576	144	720
- przemieszczenie	-	-	3	-	2	4	-	4
- inne (nabycie jednostek zależnych)	7 042	3 471	8 115	472	114	19 214	170	19 384
(-) zmniejszenie, w tym:	-	-	12	148	1	161	-	161
- sprzedaż	-	-	-	148	1	149	-	149
- inne	-	-	12	-	-	12	-	12
Stan na koniec roku	10 743	5 987	9 023	901	218	26 873	314	27 188
Umorzenia								
Stan na początek roku	-	69	81	70	6	226	-	226
Umorzenia bieżące - zwiększenia	-	93	293	105	20	511	-	511
Zmniejszenia, w tym:	-	-	1	47	-	48	-	48
- z tytułu sprzedanych środków trwałych	-	-	-	47	-	47	-	47
- z tytułu zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1	-	-	1	-	1
Stan na koniec roku	-	163	373	129	26	689	-	689
Wartość księgowa netto	10 743	5 825	8 651	773	193	26 184	314	26 498
Stożenie zużycia od wartości początkowej (%)	-	2,72	4,13	14,32	11,93	2,56	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

b) w okresie 1.01.2015 - 31.12.2015

Wyszczególnienie	a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	b) budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	c) urządzenia techniczne i maszyny	d) środki transportu	e) inne środki trwałe	Razem środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem rzeczowe aktywa trwałe
Wartość początkowa								
Stan na początek roku	3 701	2 494	381	348	14	6 939	98	7 037
(+) zwiększenie, w tym:								
- nabycie	-	4	205	119	49	377	1	379
(-) zmniejszenie, w tym:								
- sprzedaż	-	-	4	73	-	76	99	175
- przeniesienie	-	-	4	73	-	76	-	76
Stan na koniec roku	3 701	2 498	582	395	64	7 240	-	7 240
Umorzenia								
Stan na początek roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenia bieżące - zwiększenia	-	69	81	80	6	236	-	236
Zmniejszenia, w tym:								
- z tytułu sprzedanych środków trwałych	-	-	-	10	-	10	-	10
Stan na koniec roku	-	69	81	70	6	226	-	226
Wartość księgowa netto	3 701	2 429	501	325	58	7 014	-	7 014
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	-	2,76	13,92	17,72	9,38	3,12	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zabezpieczone na majątku Grupy

Podmiot na rzecz którego ustanowiono hipotekę	Przedmiot zabezpieczenia	Właściciel	Wartość nieruchomości wg operatu
Raiffeisen Bank Polska S.A.*	Działka nr 203 o powierzchni 1 635 m2 położona w Katowicach przy ul. lubuskiej objęta księgą wieczystą KA1K/000615114/3 do kwoty 25 200 tys.zł	Uniserv - Piecbud S.A.	1 117
Ergo Hestia S.A.	Działka nr 240 o powierzchni 19 481 m2 i działka nr 464 o powierzchni 1 502 m2 położone w Gliwicach przy ul. Okrężnej objęta księgą wieczystą GL1G/0075940/4 i GL1G/00089629/9 do kwoty 5 100 tys.zł	Uniserv - Piecbud S.A.	5 360
Raiffeisen Bank Polska S.A.**	Nieruchomość położona w Katowicach przy ul. Woźniaka 10a objęta księgą wieczystą KA1K/00079983/0 do kwoty 1 500 tys.zł	Uniserv Budownictwo S.A.	1 661

*Złożono wniosek do sądu o wykreślenie hipoteki w dniu 13 marca 2017

** W związku z wygaśnięciem ważności gwarancji, spółki złożyły wniosek do Sądu o wykreślenie.

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacyjne:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej | w przedziale od 5% do 20% |
| b) urządzenia techniczne i maszyny | w przedziale od 10% do 30% |
| c) środki transportu | w przedziale od 14% do 20% |
| d) inne środki trwałe | w przedziale od 10% do 25% |

9. Inwestycje w jednostki stowarzyszonych

Nazwa	Siedziba	Udział wartościowy (w %)	Rodzaj powiązania	Metoda wyceny
Uniserv Jarosław Sp. z o.o.	Jarosław / Polska	49%	jednostka stowarzyszona	metoda praw własności
UNIWORKER Sp. z o. o.	Katowice	24%	jednostka stowarzyszona	metoda praw własności
Stan na początek roku			2016	2015
w tym wartość firmy			-	-
Nabycie udziałów			5 569	-
Udział w zyskach / (stratach)			(59)	-
Stan na koniec okresu			5 509	-
- w tym wartość firmy			-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wybrane dane finansowe jednostek stowarzyszonych:

2016	UNISERV Jarosław Sp z o.o.	UNIWORKER Sp.z o.o.
Aktywa trwałe	3 137	16
Aktywa obrotowe	7 564	362
Zobowiązania długoterminowe	172	0
Zobowiązania krótkoterminowe	4 109	357
Przychody	17 373	1 005
Zysk(strata) z działalności kontynuowanej	604	-71
Zysk(strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	0	0
Inne całkowite dochody	0	0
Całkowite dochody za okres	604	-71
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej	0	0
Aktywa netto	6 420	-66
Pozostałe korekty	963	0
Skorygowane aktywa netto na dzień bilansowy	7 383	0
Udział Grupy w jednostce stowarzyszonej	0	0
Udział Grupy w jednostce stowarzyszonej	3 618	0
Wartość firmy	1 890	0
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce stowarzyszonej	5 508	1

W dniu 16.05.2016 r. Grupa nabyła 49% udziałów w jednostce stowarzyszonej Uniserv Jarosław Sp. z o.o.

W dniu 19.12.2016 r. Grupa zbyła 76% udziałów spółki Uniworker Sp. z o.o., i tym samym stała się spółką stowarzyszoną. Na dzień 31.12.2016 r. Grupa posiada 24% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

10. Pozostałe aktywa finansowe

	2016	2015
depozyt pieniężny TU	4 563	4 400
depozyt pieniężny w banku	4 373	9 252
inne aktywa finansowe	590	-
razem aktywa finansowe	9 526	13 652
w tym długoterminowe	8 560	5 222

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Maksymalne ryzyko kredytowe równe jest wartości bilansowej powyższych aktywów.
Depozyty ulokowane są w Bankach ratingu świadczącym o dobrej wiarygodności finansowej.
(Eurorating)
Depozyt ulokowany jest w znanym i wiarygodnym Towarzystwie Ubezpieczeniowym.

Grupa na dzień 31.12.2016 r. posiada 9.373 tys. zł złożonych depozytów pieniężnych z tytułu wystawionych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych na potrzeby realizacji kontraktów budowlanych. Jest to zabezpieczenie pieniężne złożone w Banku i Towarzystwie Ubezpieczeniowym.

11. Pozostałe należności

	2016	2015
Pozostałe należności długoterminowe	0	1 236
Pozostałe należności krótkoterminowe	2 681	2 704
Zaliczki przekazane	1 379	2 466
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	606	-
Inne należności	695	238
Razem pozostałe należności	2 681	3 939

12. Zapasy

Zapasy	2016	2015
Materiały	1350	470
Półprodukty i produkty w toku	115	87
Produkty gotowe	7	0
Zapasy razem	1472	557

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

45





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Odpisy aktualizujące	2016	2015
Stan na początek okresu	0	0,00
zwiększenie	10	0,00
zwiększenie z tytułu nabycia jednostki	194	0,00
zmniejszenie	42	0,00
Stan na koniec okresu	162	0,00

13. Należności z tytułu dostaw i usług

	2016	2015
Należności z tytułu dostaw i usług długoterminowe brutto	20 195	14 453
Należności handlowe	20 195	14 453
Odpis aktualizujący wartość należności długoterminowych	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług długoterminowe netto	20 195	14 453
Należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe brutto	41 500	39 488
Należności handlowe	41 500	39 488
Odpis aktualizujący wartość należności krótkoterminowe	21 786	2 524
Należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe netto	19 714	36 964
Razem pozostałe należności	39 909	51 417

A. Jakość

Maksymalne ryzyko kredytowe równa się wartości bilansowej należności.
Istnieją klienci o dużej koncentracji, których należności stanowią powyżej 10%.

Koncentracja należności.

B. Należności przeterminowane bez utraty wartości

Wiekowanie dla należności skonsolidowanych krótkoterminowych - 31.12.2016r.

	Razem należności	Bieżące	do 30	31 do 90	91 do 180	181 do 365	Pow. 365
Należności z tytułu dostaw i usług	19 714	17 722	256	124	243	999	370

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

C. Odpisy na należności

Odpisy aktualizujące wartość - należności	2016	2015
Stan na początek okresu	2 524	3 668
zwiększenie	299	365
zwiększenie z tyt. nabycia spółki	19 374	-
zmniejszenie	411	1 509
Stan na koniec okresu	21 786	2 524

14. Środki pieniężne

	2016	2015
Środki pieniężne w kasie	93	12
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	13 133	3 559
Lokaty bankowe	25 962	5 795
Środki pieniężne razem	39 189	9 366
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania		
Środki pieniężne na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	39 178	9 347

15. Udziały niekontrolujące

Spółka	wynik finansowy jednostki zależnej	skumulowany udział jednostki zależnej na koniec 31.12.2016
UNISERV Budownictwo SA	149	2 165
DYNAMIKS Sp. z o.o.	172	106
UNISERV COMAX SP. Z o. o.	9	275
Razem	330	2 546

Sumaryczne informacje finansowe w jednostkach zależnych, w których istnieją udziały niekontrolujące

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

2016	UNISERV Budownictwo SA	DYNAMIKS Sp.z o.o.	UNISERV COMAX Sp.z o.o.
Aktywa trwałe	23 553	497	0
Aktywa obrotowe	5 629	6 195	549
Zobowiązania długoterminowe	8 263	17	0
Zobowiązania krótkoterminowe	8 750	4 268	42
Przychody	5 025	7 919	0
Zysk(strata)	7 294	1 086	0
Otrzymane dywidendy od jednostki stowarzyszonej	0	0	0
Aktywa netto	12 120	2 407	490

W ramach nabycia Uniserv-Budownictwo opisanego w nocie 31 zostały nabyte pośrednio 22% udziału w Dynamiksie.

Efekt tej transakcji przedstawia się następująco:

Wynagrodzenie dla udziałów niekontrolujących:	1 354 tys. zł
Wykupione udziały niekontrolujące:	- 414 tys. zł
Strata na transakcji:	- 940 tys. zł

Na dzień 31.12.2016 r. udziały niedające kontroli stanowią:

- 20% udziału w kapitale zakładowym jak i w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki Uniserv-Budownictwo S.A.
- 4,4% udziału w kapitale zakładowym jak i w liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki Dynamiks sp. z o.o. (tj. 80% z 22%)

W dniu 01 grudnia 2016 r. Jednostka Dominująca nabyła 80% akcji spółki Uniserv-Budownictwo. W związku z tym, że Spółka Uniserv-Budownictwo posiada 22% udziałów w spółce Dynamiks oraz 55% udziałów w UNISERV COMAX SP. z o.o. nastąpiło nabycie z udziałem niekontrolowanym.

16. Zysk na akcje

W dniu 05.09.2016 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia została podjęta decyzja w sprawie podziału (splitu) akcji Emitenta, z wartości nominalnej każdej akcji 50 zł na 1 zł z jednoczesnym zwiększeniem liczby akcji z 114 438 akcji do 5 721 900 akcji.

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony przez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnioważoną liczbę akcji Jednostki Dominującej w danym okresie. Zarząd Jednostki Dominującej na dzień bilansowy dokonuje analizy, czy w danym okresie miały miejsce czynniki powodujące rozwodnienie zysku/straty na akcję.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

w zł. PLN	Okres zakończony 31.12.2016	Okres zakończony 31.12.2015
Zysk (strata) netto	5 122 445,35	4 164 977,14
w tym przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9 502 270,19	4 164 977,14
Akcjonariuszom niekontrolującym	330 230,21	0,00
Średnia ważona liczba akcji	5 773 708,52	5 721 900,00
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,89	0,73
w tym przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1,72	0,73
Akcjonariuszom niekontrolującym	0,06	0,00
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	5 773 708,52	5 721 900,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,89	0,73
w tym przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1,72	0,73
Akcjonariuszom niekontrolującym	0,06	0,00

Sposób obliczenia średnioważonej liczby akcji w poszczególnych okresach sprawozdawczych

Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2016-31.12.2016

akcje	początek okresu	koniec okresu	ilość dni (A)	liczba akcji w danym okresie (B)	(A) x (B) / suma dni w okresie
akcje serii A	2016-01-01	2016-12-31	366	5 721 900	5 721 900
akcje serii B	2016-11-30	2016-12-31	32	592 560	51 809
suma:				średnia ważona:	5 773 709

Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2015-31.12.2015

akcje	początek okresu	koniec okresu	ilość dni (A)	liczba akcji w danym okresie (B)	(A) x (B) / suma dni w okresie
akcje serii A	2015-01-01	2015-12-31	365	5 721 900	5 721 900
suma:			365	średnia ważona:	5 721 900

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

49





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

17. Dywidenda

Zgodnie z Uchwałą nr 15 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dn. 31.12.2016 roku, część zysku netto za 2015 r. w kwocie 2.374 tys. zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy.

Na dzień 31.12.2016 roku wartość niewypłaconej dywidendy wynosi 528 tys. zł, która w całości została zapłacona 02 stycznia 2017 r.

Wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosi 0,41 zł.

Wypracowany zysk za 2016 r. Zarząd będzie rekomendował przeznaczyć w całości na kapitał.

18. Rezerwy na świadczenia pracownicze

REZERWY NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	2016	2015
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	100	90
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	244	144
Inne (premie pracownicze)	1 312	694
Rezerwy na świadczenia pracownicze razem	1 655	927
w tym:	0	0
część długoterminowa	73	82
część krótkoterminowa	1 583	845
ŚWIADCZENIE PRACOWNICZE PO OKRESIE ZATRUDNIENIA (ODPRAWY EMERYTALNE I RENTOWE)	2016	2015
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	90	96
Zwiększenie z tytułu nabycia udziałów w jednostkach zależnych	21	0
Utworzenie rezerwy na zobowiązanie	87	90
Wypłacone świadczenia	30	0
Rozwiązanie rezerw niewykorzystanych	81	96
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	87	90
w tym:		
część długoterminowa	73	82
część krótkoterminowa	14	7
Obciążenia okresu		
rachunek zysków i strat	-24	-7
inne całkowite dochody	0	0

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

REZERWY NA NIEWYKORZYSTANE URLOPY I PREMIE	2016	2015
Wartość rezerwy na początek okresu	838	197
Zwiększenie z tytułu nabycia udziałów w jednostkach zależnych	45	0
Utworzenie rezerwy na zobowiązanie	1 561	838
Rozwiązanie rezerwy na zobowiązanie	889	197
Wartość rezerwy na koniec okresu	1 555	838
w tym:		
część długoterminowa	0	0
część krótkoterminowa	1 555	838
Obciążenia okresu		
rachunek zysków i strat	673	641
inne całkowite dochody	0	0

19. Pozostałe rezerwy

POZOSTAŁE REZERWY	2016	2015
Rezerwa na koszty sądowe	4 864	695
Rezerwa na gwarancje	0	310
Rezerwa na koszty	3 253	2 444
Pozostałe rezerwy razem	8 117	3 449
w tym:		
część długoterminowa	1 333	0
część krótkoterminowa	6 785	3 449

POZOSTAŁE REZERWY	2016	2015
Wartość rezerwy na początek okresu	3 449	2 728
Zwiększenie z tytułu nabycia udziałów w jednostkach zależnych	5 575	0
Utworzenie rezerwy na zobowiązanie	99	721
Wykorzystanie rezerwy	24	0
Rozwiązanie rezerwy na zobowiązanie	982	0
Wartość rezerwy na koniec okresu	8 117	3 449
w tym:		
część długoterminowa	1 333	0
część krótkoterminowa	6 785	3 449
Obciążenia okresu		
rachunek zysków i strat	-907	721
inne całkowite dochody	0	0

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Rezerwy na istotne sprawy sądowe

Grupa utworzyła rezerwy na sprawy sądowe w wysokości 4 864 tys. zł PLN.

Istotna rezerwa w wysokości 3.468 tys. zł. dotyczy sporu sądowego z pozwu ENEA Wytwarzanie S.A. przeciwko Uniserv Budownictwo S.A.

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę okoliczności, potwierdzone dopuszczonymi przez Sąd dowodami w postaci dokumentów, zeznań świadków, a przede wszystkim opiniami biegłych, powództwo o zapłatę kar umownych powinno w zasadniczej części zostać oddalone. Powództwo o zwrot kosztów wykonawstwa zastępczego, z uwagi na dotychczasowy przebieg postępowania, powinno natomiast zostać oddalone w całości. Niezależnie od wyżej wskazanych okoliczności, z ostrożności w 2015 r., została utworzona rezerwa w kwocie 3.467.670,00 zł.

20. Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Stan na początek okresu	Zmiany ujęte w wynik	Zmiany z tytułu przejęcia spółek	Stan na koniec okresu
Wycena kontraktów terminowych	6 590	5 944	16	12 550
Rezerwy na odprawy	17	-123	125	19
Rezerwy na urlopy	27	1	18	46
Rezerwy na premie	126	126	-2	249
Rezerwy na koszty	662	-65	20	616
Niewypłacone wynagrodzenia i ZUS	17	-17	0	0
Odpisy aktualizujące należności	371	55	109	535
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	0	89	0	89
Dyskonto należności	338	44	50	433
Inne	0	19	0	19
Podatkowe roboty w toku	0	628	0	628
Straty podatkowe	0	0	1 474	1 474
Razem	8 149	6 701	1 809	16 658

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Stan na początek okresu	Zmiany ujęte w wynik	Zmiany z tytułu przejęcia spółek	Stan na koniec okresu
Wycena kontraktów terminowych	340	489	22	852
Naliczone a nieotrzymane kary	185	0	0	185
Naliczone odsetki	12	15	0	27
Różnice kursowe	1	0	0	1
Dyskonto zobowiązań	75	35	0	110
Przeszacowanie śr. trwałych - przejście na MSSF	307	0	2 119	2 426
Leasing	0	8	0	8
Inne	0	18	138	156
Razem	921	566	2 279	3 766
Kompensata	7 228			12 893
Po kompensacie (wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej)				-6 135

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

52





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Odroczony podatek dochodowy - okres zakończony 31.12.2015

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Stan na początek okresu	Zmiany ujęte w wynik	Zmiany z tytułu przejęcia spółek	Stan na koniec okresu
Wycena kontraktów terminowych	1 429	5 161	0	6 590
Rezerwy na odprawy	18	-1	0	17
Rezerwy na urlopy	37	-10	0	27
Rezerwy na premie	39	87	0	126
Rezerwy na koszty	467	195	0	662
Niewypłacone wynagrodzenia i ZUS	0	17	0	17
Odpisy aktualizujące należności	533	-162	0	371
Wycena obligacji	22	-22	0	0
Dyskonto należności	20	318	0	338
Razem	2 565	5 583	0	8 148

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Stan na początek okresu	Zmiany ujęte w wynik	Zmiany z tytułu przejęcia spółek	Stan na koniec okresu
Wycena kontraktów terminowych	768	-427	0	340
Naliczone a nieotrzymane kary	185	0	0	185
Naliczone odsetki	13	0	0	13
Dyskonto zobowiązań	0	75	0	75
Przeszacowanie śr. trwałych - przejście na MSSF	298	9	0	307
Inne	1	-1	0	0
Razem	1 265	-345	0	921

	2016	2015
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 658	8 149
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 766	921
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego -netto	12 892,00	7 228,00

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	2016	2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług długoterminowe	5 636	2 875
Kaucje zatrzymane	5 636	2 875
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe	16 889	13 908
Zobowiązania handlowe	16 889	13 908
Razem zobowiązania	22 525	16 783

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

53



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

22. Pozostałe zobowiązania

	2016	2015
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 953	0
Zobowiązania układowe	2 903	0
Inne zobowiązania	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9 419	8 378
Zobowiązania z tytułu umorzenia udziałów	2 014	-
Zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 439	6 896
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	87	93
Zobowiązania układowe	1 398	-
Zobowiązania z tytułu zakupów inwestycyjnych	3 513	-
Zobowiązania z tytułu przejętych wierzytelności	439	1 388
Inne zobowiązania	530	-
Razem pozostałe zobowiązania	12 373	8 378

Zobowiązania układowe pozostałe bez uwzględnienia dyskonta po umorzeniu

	2016
zobowiązania długoterminowe, w tym:	2 903
- pozostałe	2 903
zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 398
- pozostałe	1 398
Razem	4 301

23. Segmenty działalności

Grupa prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego – działalność budowlana.

Działalność budowlana obejmuje świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano-montażowych i jest prowadzona przez następujące spółki Grupy:

- Uniserv-Piecbud S.A.
- Prowbud-Expol Sp. z o.o.
- BSIPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o.
- Dynamiks sp. z o.o.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

54





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Inne obszary działalności nie spełniają warunków, aby zostały uznane za segmenty sprawozdawcze.

W związku z tym, że Grupa prowadzi działalność operacyjną w jednym segmencie, dlatego nie są osobno ujawniane przychody i wyniki segmentów operacyjnych, aktywa i zobowiązania segmentów oraz pozostałe informacje o segmentach.

Informacje dotyczące produktów i usług

PRZYCHODY W PODZIALE NA GRUPY PODOBNYCH PRODUKTÓW I USŁUG	2016	2015
produkty - chłodnie kominowe	64 555	32 996
produkty - chłodnie wentylatorowe	17 410	13 890
produkty - mikrochłodnie		
produkty - kominy żelbetowe	767	2 453
produkty - kominy wieloprzewodowe	3 034	15 145
produkty - kominy stalowe	826	0
produkty - outsourcing,	1 185	941
produkty - utrzymanie ruchu	2 019	6 417
produkty - silosy	0	2 434
produkty - wieże	1 570	933
produkty - zbiorniki	15 831	1
produkty - pylony	3 788	0
produkty - piece	5 268	4 053
prace montażowe	22	0
pozostałe produkty	2 018	2 220
usługi projektowe	391	0
usługi najmu, dzierżawy i pozostałe	536	841
towary - ...	0	0
towary - pozostałe	262	43
materiały - ...	0	0
materiały - pozostałe	0	0
Razem	119 522	82 368

Strona
120

Informacje geograficzne

PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH W ROZBICIU NA OBSZARY OPERACYJNE	2016	2015
POLSKA	66 723	76 122
ESTONIA	0	6 246
pozostałe	0	0
Razem	66 723	82 368

AKTYWA TRWAŁE* W ROZBICIU NA OBSZARY OPERACYJNE	2016	2015
POLSKA	37 967	9 383
[kraj A]		
[kraj B]		
pozostałe		
Razem	37 967	9 383

*aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe oraz aktywa z tyt. odroczonego podop

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

55





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Informacje o wiodących klientach

Przychody z transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiące co najmniej 10% łącznych przychodów jednostki

	Liczba głównych klientów	Łączna wartość sprzedaży na rzecz głównych klientów
OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2016	1	61 724
OKRES ZAKOŃCZONY 31.12.2015	2	43 302

24. Kontrakty długoterminowe

Wybrane skonsolidowane dane - sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2016	2015
Aktywa		
Aktywa z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	4 497	1 791
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługi długoterminowych	66 054	34 686
Rezerwa na straty na kontraktach	5	41
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	2 913	11 460

Wybrane skonsolidowane dane - sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2016	2015
Przychody z tytułu umów długoterminowych	127 222	81 808
Koszty z tytułu umów długoterminowych	108 704	69 520
Zysk brutto ze sprzedaży	18 518	12 288

25. Koszty wg rodzaju

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2016	2015
a) amortyzacja	776	259
b) zużycie materiałów i energii	20 802	12 912
c) usługi obce	73 336	50 338
d) podatki i opłaty	555	1 139
e) wynagrodzenia	11 305	7 848
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 523	1 879
g) pozostałe koszty rodzajowe	817	630
Koszty według rodzaju, razem	110 171	75 005
Zmiana stanu produktów	782	-43
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-45	0
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	366	42
Koszty działalności operacyjnej wg porównawczego rachunku zysków i strat	111 218	75 004
	0	0

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

56





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	6 392	4 444
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	104 460	70 518
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	366	42
Koszty działalności operacyjnej wg kalkulacyjnego rachunku zysków i strat	111 218	75 004

26. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2016	2015
a) zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych, w tym	9	0
sprzedaż środków trwałych	39	0
wartość sprzedanych środków trwałych	-30	0
b) dotacje, w tym	0	0
c) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	0	0
d) pozostałe, w tym:	6 405	773
dyskonto należności długoterminowych - odwrócenie wyceny z poprzedniego okresu	1 822	107
dyskonto zobowiązań długoterminowych	579	395
wykorzystanie odpisów aktualizujących	0	129
inne, w tym zysk z okazynego nabycia	4 004	142
e) różnice kursowe operacyjne	0	0
Pozostałe przychody operacyjne, razem	6 414	773

Strona
122

27. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2016	2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym	57	3
wartość sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych	57	3
b) utworzone rezerwy/odpisy aktualizujące (z tytułu)	326	365
odpisy aktualizujące należności	316	365
odpisy aktualizujące zapasy	10	0
c) pozostałe, w tym:	3 175	2 808
koszty dotacji i darowizn przekazanych	3	2
dyskonto zobowiązań długoterminowych - odwrócenie wyceny z poprzedniego okresu	395	0
dyskonto należności długoterminowych - 30.06.2016	2 013	1 781
ubezpieczenia	347	187
inne	418	837
d) różnice kursowe operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne, razem	3 557	3 176

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	2016	2015
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	354	0
a) od jednostek powiązanych	354	0
2. Odsetki, w tym	441	241
a) od jednostek powiązanych	0	15
odsetki od pożyczek	0	15
b) od pozostałych jednostek	441	226
odsetki od pożyczek	116	5
inne	325	220
3. Zysk ze zbycia inwestycji	0	0
4. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	0	0
5. Inne, w tym	210	70
różnice kursowe dodatnie	148	0
różnice kursowe ujemne	-59	0
inne	121	70
Przychody finansowe, razem	1 005	311

29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	2016	2015
1. Odsetki, w tym	36	386
a) od jednostek powiązanych	0	0
b) od pozostałych jednostek	36	386
odsetki od pożyczek	1	0
odsetki od leasingu	2	0
inne	33	386
2. Strata ze zbycia inwestycji	0	0
3. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	0	0
4. Inne, w tym	535	45
gwarancje bankowe	148	45
opłaty przygotowawcze	32	0
inne	355	0
Koszty finansowe, razem	571	431

Strona
123

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

30. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy

	2016	2015
Podatek bieżący	7 439	6 602
Podatek odroczony (nota nr...)	-6 135	-5 926
Obciążenie/uznanie wyniku finansowego	1 304	676

Wyliczenie

	2016	2015
Zysk brutto	11 537	4 840
Udział w zyskach/ stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	-59	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	11 477	4 840
Podatek wyliczony według stawek krajowych 19%	2 181	920
Koszty niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	111	19
Różnice w opodatkowaniu dochodów zagranicznych	-	-263
Zysk na nabyciu	-662	0
Wykorzystanie strat podatkowych z poprzednich okresów	-325	0
Obciążenie/ uznanie wyniku finansowego	1 304	675

31. Połączenie jednostek gospodarczych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek.

W trakcie roku Grupa nabyła udziały w następujących jednostkach zależnych:

UNIWORKER Sp. z o.o.

W dniu 23.02.2016 r. Jednostka Dominująca objęła 100% udziałów w nowo utworzonej spółce UNIWORKER Sp. z o.o. Udziały zostały objęte w zamian za wkład pieniężny w kwocie 5 tys. zł.

W dniu 19 grudnia 2016 r. nastąpiła utrata kontroli poprzez sprzedaż 76 % udziałów przez Jednostkę Dominującą podmiotowi zewnętrznemu.

Na dzień 31.12.2016 r. Jednostka Dominująca posiada 24% udziały w kapitale zakładowym, co oznacza że stała się spółką stowarzyszoną.

PROWBUD-EXPOL Sp. z o.o.

W dniu 09.05.2016 r. Uniserv-Piecbud S.A. 100% udziałów spółki PROWBUD-EXPOL Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej są usługi budowlane.

Spółka jest specjalistyczną firmą montażową obsługującą inwestycje budowlane wysokich obiektów żelbetowych urządzeniami hydraulicznymi.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

59





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Główne przyczyny przejęcia jednostki:

Spółka powstała w 1993 roku. Ma wieloletnie doświadczenie w obsłudze inwestycji budowlanych. Specjaliści firmy to osoby o dużym doświadczeniu i wiedzy z zakresu technologii wznoszenia obiektów przemysłowych. Spółka ma w swoim dorobku pokaźną ilość przeciwpożarowych wież żelbetonowych zrealizowanych dla nadleśnictw południowej Polski, kominów dla elektrowni oraz elektrociepłowni i elewatorów.

PROWBUD-EXPOL Sp. z o.o. jest właścicielem specjalistycznych urządzeń hydraulicznych do wznoszenia obiektów przemysłowych, które Spółka Uniserv-Piecbud S.A. wykorzystuje do niektórych realizacji prac w swoim zakresie, ponadto korzystając z doświadczenia i potencjału Prowbudu, Spółka może podejmować realizacje bardziej kompleksowo.

Zdaniem Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A. posiadanie spółki zależnej o dużym doświadczeniu i potencjale w zakresie obsługi inwestycji budowlanych, stanowi poszerzenie oferty rynkowej a poprzez efekt optymalizacji w ramach grupy, pozwoli na osiągnięcie przewagi konkurencyjnej i zwiększenie siły nabywczej ofertowanych przez grupę usług.

Przekazana zapłata:

Środki pieniężne

51 tys. zł

Strona
125

Koszty przejęcia w wysokości 1 tys. zł zostały ujęte w kosztach okresu w pozycji koszty finansowe.

Kwoty ujętych na dzień przejęcia głównych klas nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

	wartość godziwa
AKTYWA	
rzeczowe aktywa trwałe	465
zapasy	4
należności krótkoterminowe	270
inwestycje krótkoterminowe	12
Rozliczenia międzyokresowe	10
RAZEM	761
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	
rezerwy	23
zobowiązania krótkoterminowe	897
RAZEM	920
AKTYWA NETTO	-159

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

60



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia

Na dzień nabycia została rozpoznana wartość firmy w kwocie 210 tys. zł.

cena nabycia udziałów (bez kosztów dodatkowych)	51
aktywa netto wg wartości godziwej na dzień nabycia	-159
udział % w kapitale jednostki zależnej	100%
aktywa netto przypadające dla jednostki dominującej	-159
wartość firmy	210

Oczekuje się, że wartość firmy powstała w wyniku przejęcia nie będzie stanowiła kosztu uzyskania przychodów dla celów podatkowych.

Wpływy pieniężne netto z przejęcia

Zapłata dokonana w formie środków pieniężnych	51
Pomniejszone o przejęte salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-12
Wpływy pieniężne netto	39

BSiPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o.

W dniu 16.05.2016 r. Grupa nabyła 100% udziałów spółki BSiPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest świadczenie profesjonalnych usług projektowych, usług technologicznych i doradczych w dziedzinie projektowania dla budownictwa przemysłowego, a w szczególności energetycznego.

Spółka oferuje usługi w zakresie:

- projektowania obiegów chłodzenia;
- projektowania chłodni kominowych i wentylatorowych;
- projektowania kominów przemysłowych;
- projektowania w dziedzinie budownictwa przemysłowego, łącznie z doradztwem technicznym i sprawowaniem nadzoru budowlanego;
- wykonywania ocen stanu technicznego obiektów budowlanych i analiz technicznych;
- wykonywania okresowych przeglądów stanu technicznego obiektów budowlanych.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

61





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Główne przyczyny przejęcia jednostki:

Biuro Studiów i Projektów Chłodni Energetycznych "Projchłod" Sp. z o.o. w Gliwicach zostało utworzone 1 kwietnia 1989 r. przez P.B.Ch. "Chłodnie Kominowe" i Elektrownie: Łagisza, Jaworzno III, Łaziska i Siersza. Spółka powstała na bazie potencjału pracowniczego i dorobku twórczego Pracowni Projektowej P.B.Ch. "Chłodnie Kominowe".

Projchłod jest od początku swojej działalności związana jest z projektowaniem zaawansowanych technologicznie rozwiązań chłodniczych w budownictwie przemysłowym.

Od wielu lat Projchłod współpracuje ze Spółką Uniserv-Piecbud S.A. świadcząc specjalistyczne usługi projektowe. Inwestycja w tą spółkę stanowiła więc naturalną potrzebę posiadania potencjału jakim dysponuje Projchłod, szczególnie ze względu na istotne wsparcie w zakresie dostarczania zaawansowanych rozwiązań technologicznych, w obszarze podstawowej działalności Spółki Dominującej. Dla Uniserv-Piecbud S.A. usługi projektowe stanowią często istotny zakres realizacji kontraktów. Posiadanie spółki projektowej w ramach grypy kapitałowej zwiększa przewagę konkurencyjne Spółki na rynku branżowym.

Przekazana zapłata:

Środki pieniężne	300 tys. zł
Zaciągnięte zobowiązanie do dnia 30.06.2017 r.	383 tys. zł
Razem	683 tys. zł

Strona
127

Koszty przejęcia w wysokości 7 tys. zł zostały ujęte w kosztach okresu w pozycji koszty finansowe.

Kwoty ujętych na dzień przejęcia głównych klas nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

	wartość godziwa
AKTYWA	
aktywa niematerialne	146
rzeczowe aktywa trwałe	2 329
pozostałe aktywa (rozliczenia międzyokresowe)	79
zapasy	92
należności	1 252
inwestycje krótkoterminowe	102
pozostałe aktywa (rozliczenia międzyokresowe)	249
RAZEM	4 248
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	
rezerwy	156
zobowiązania długoterminowe	19
zobowiązania krótkoterminowe	3 415
rozliczenia międzyokresowe	17
RAZEM	3 605
AKTYWA NETTO	643

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

62





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia

Na dzień nabycia została rozpoznana wartość firmy w kwocie 40 tys. zł.

cena nabycia udziałów (bez kosztów dodatkowych)	683
aktywa netto wg wartości godziwej na dzień nabycia	643
udział % w kapitale jednostki zależnej	100%
aktywa netto przypadające dla jednostki dominującej	643
wartość firmy	40

Oczekuje się, że wartość firmy powstała w wyniku przejęcia nie będzie stanowiła kosztu uzyskania przychodów dla celów podatkowych.

Wpływy pieniężne netto z przejęcia

Zapłata dokonana w formie środków pieniężnych	300
Pomniejszone o przejęte salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-102
Wpływy pieniężne netto	198

Strona
128

DYNAMIKS Sp. z o.o.

W dniu 27.06.2016 r. Grupa nabyła 78% udziałów spółki DYNAMIKS Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest dostawa urządzeń i specjalistyczne usługi budowlano-montażowe dla potrzeb budownictwa przemysłowego i ogólnego.

Główne przyczyny przejęcia jednostki:

Spółka powstała w 2009 roku. Spółka wykonuje kompleksowe usługi budowlano-montażowe, zaczynając od prac przygotowawczych i projektowych, ekspertyz technicznych, uzyskania niezbędnych pozwoleń, poprzez realizację wszelkich kompleksowych zadań inwestycyjnych a skończywszy na serwisie gwarancyjnym i pogwarancyjnym. Specjalizuje się również w dostawie specjalistycznych urządzeń na potrzeby układów chłodzenia w branży przemysłowej i energetycznej. Skupia się na mniejszych w stosunku do Uniserv-Piecbud realizacjach.

W zakresie przeprowadzenia ekspertyz firma współpracuje z Politechniką Śląską, AGH i innymi uczelniami technicznymi.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Zdaniem Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A. posiadanie spółki zależnej o dużym doświadczeniu w zakresie kompleksowych usług budowlano-montażowych dla branży przemysłowej w tym energetycznej, pozwoli na pozyskiwanie kontraktów o większym zróżnicowaniu (również mniejszych realizacji) i szerszym zakresie realizacji co uzupełnia ofertę rynkową Spółki, dodatkowo poprzez efekt optymalizacji w ramach grupy, pozwoli osiągnąć przewagę konkurencyjną na rynku, co przełoży się na zwiększenie siły nabywczej ofertowanych przez grupę usług.

Przekazana zapłata:

Zaciągnięte zobowiązanie do dnia 31.12.2016 r	4.500 tys. zł
Zaciągnięte zobowiązanie do dnia 31.12.2017 r	1.500 tys. zł
Razem	6.000 tys. zł

Koszty przejęcia w wysokości 60 tys. zł zostały ujęte w kosztach okresu w pozycji koszty finansowe.

Kwoty ujętych na dzień przejęcia głównych klas nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

	wartość godziwa
AKTYWA	
aktywa niematerialne	32
rzeczowe aktywa trwałe	193
pozostałe aktywa (rozliczenia międzyokresowe)	115
zapasy	1 024
naależności	1 658
inwestycje krótkoterminowe	1 746
pozostałe aktywa (rozliczenia międzyokresowe)	44
RAZEM	4 811
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	
rezerwy	530
zobowiązania długoterminowe	19
zobowiązania krótkoterminowe	1 070
rozliczenia międzyokresowe	1
RAZEM	1 620
AKTYWA NETTO	3 192

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

64





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia

Na dzień nabycia została rozpoznana wartość firmy w kwocie 4.766 tys. zł.

cena nabycia udziałów (bez kosztów dodatkowych)	6 000
aktywa netto wg wartości godziwej na dzień nabycia	3 192
udział % w kapitale jednostki zależnej	78%
aktywa netto przypadające dla jednostki dominującej	2 490
wartość firmy	3 510

Oczekuje się, że wartość firmy powstała w wyniku przejęcia nie będzie stanowił kosztu uzyskania przychodów dla celów podatkowych.

Udziały mniejszościowe

Kwota niekontrolującego udziału w jednostce przejmowanej ujęta na dzień przejęcia: 702 tys. zł.

Podstawa wyceny: wycena w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej

Wyływy/wpływy pieniężne netto z przejęcia

Zapłata dokonana w formie środków pieniężnych	0
Pomniejszone o przejęte salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1.746
Wyływy/wpływy pieniężne netto	-1.746

Uniserv Budownictwo S.A.

W dniu 01.12.2016 r. Grupa nabyła 80% akcji spółki Uniserv Budownictwo.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej są specjalistyczne usługi budowlano-montażowe dla potrzeb budownictwa przemysłowego i ogólnego.

Główne przyczyny przejęcia jednostki:

Uniserv Budownictwo posiada wieloletnie doświadczenie i referencje na rynku chłodzi kominowych i modernizacji kominów przemysłowych. Posiada również specjalistyczny sprzęt i urządzenia wykorzystywane w budownictwie przemysłowym a szczególnie do wznoszenia powłoki chłodzi kominowych.

W Grupie pełni rolę dostawcy sprzętu i infrastruktury technicznej do realizacji największych kontraktów, wykonawcy części robót w kontraktach. Spółka posiada również referencje z realizacji kontraktów zagranicznych.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Zapłata:

Uniserv-Piecbud S.A. w dniu 30.11.2016 r. wyemitował akcje, które w całości zostały objęte przez Pana Artura Nizioła poprzez wkład niepieniężny w postaci 80% udziałów spółki Uniserv Budownictwo S.A.

Kwoty ujętych na dzień przejęcia głównych klas nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

wartość godziwa

AKTYWA	
aktywa niematerialne	795
rzeczowe aktywa trwałe	16 397
pozostałe aktywa (rozliczenia międzyokresowe)	1 524
zapasy	299
należności	4 965
inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe	4 982
pozostałe aktywa (rozliczenia międzyokresowe)	29
RAZEM	28 991
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	
rezerwy	7 232
zobowiązania długoterminowe	3 966
zobowiązania krótkoterminowe	6 295
rozliczenia międzyokresowe	72
RAZEM	17 564
AKTYWA NETTO	11 427

Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia

Na dzień nabycia został rozpoznany zysk z okazijnego nabycia w kwocie 3.484 tys. zł.

cena nabycia udziałów (bez kosztów dodatkowych)	5 926
aktywa netto przypadające dla jednostki dominującej	9 410
Zysk z okazijnego nabycia	3 484

Udziały niekontrolujące

Kwota niekontrolującego udziału w jednostce przejmowanej ujęta na dzień przejęcia: 2 017 tys. zł.

Podstawa wyceny: wycena w wartości proporcjonalnego udziału obecnych instrumentów własnościowych w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

UNISERV-COMAX PROJEKTY ENERGETYCZNE Sp. z o.o

W wyniku nabycia 80% akcji UNISERV Budownictwo S.A. przez Uniserv-Piecbud S.A. w dniu 1 grudnia 2016 roku, Spółka pośrednio przejęła kontrolę także nad Uniserv-Comax Projekty Energetyczne Sp. z o.o.

Ustalona na dzień objęcia kontroli różnicą między ceną nabycia, a wartością godziwą nabytych aktywów netto w kwocie 67 tys. zł została ujęta jako korekta (zmniejszenie) zysku na okazynym nabyciu grupy kapitałowej UNISERV Budownictwo S.A.

32. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe	2016	2015
a) z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	40 605	20 526
- na rzecz pozostałych jednostek		
udzielone gwarancje	40 605	20 436
udzielone poręczenia	0	90
b) pozostałe (z tytułu), w tym:	2 792	3 814
- na rzecz pozostałych jednostek		
przekazane weksle	2 792	3 814
c) umorzona część wierzytelności układowych	20 860	
Zobowiązania warunkowe, razem	64 257	24 341

Aktywa warunkowe	2016	31.12.2015
a) z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	5 339	3 696
- od pozostałych jednostek		
otrzymane gwarancje	5 339	3 696
b) pozostałe (z tytułu), w tym:	1 930	510
- od pozostałych jednostek		
otrzymane weksle	1 819	398
notarialne poświadczenie	111	111
Aktywa warunkowe, razem	7 269	4 206

W toku prowadzonej działalności Grupa udziela i otrzymuje gwarancje kontraktowe należytego wykonania zobowiązań umownych jak i gwarancje usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi. Udzielane i otrzymywane gwarancje stanowią zobowiązania lub odpowiednio aktywa warunkowe (pozabilansowe).

Aktywa warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji obejmują wystawione przez banki lub inne podmioty na rzecz spółek Grupy gwarancje stanowiące zabezpieczenie roszczeń Grupy w stosunku do kontrahentów z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki lub towarzystwa ubezpieczeniowe na rzecz kontrahentów spółek Grupy na zabezpieczenie ich roszczeń w stosunku do spółek Grupy z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. Bankom przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec spółek Grupy.

Gwarancje udzielane kontrahentom Grupy stanowią alternatywny, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych, sposób zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. Ewentualne ryzyko dotyczące napraw gwarancyjnych oszacowane przez Zarząd Grupy jako prawdopodobne zostało odpowiednio odzwierciedlone w rezerwie na naprawy gwarancyjne.

W wyniku nabycia w dniu 01.12.2016 r. spółki Uniserv Budownictwo S.A. Grupa wykazuje jako zobowiązanie warunkowe – z tytułu rozliczeń układowych w wysokości wartości umorzonej w wyniku redukcji wierzytelności układowych tj. 20.860 tys. zł.

Spółka Uniserv Budownictwo S.A. (wcześniej Uniserv). realizuje postanowienia układowe w związku z zaistnieniem upadłości. W dniu 26 maja 2015 r. zatwierdzono układ i wprowadzono plan restrukturyzacyjny Uniserv Budownictwo S.A. W dniu 2 lutego 2016 r. Sąd w Katowicach wydał decyzję o zakończeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia układu.

Łączna wartość wierzytelności układowych Uniserv Budownictwo S.A. (po umorzeniu) wynosiła na koniec 2016 r. 5,8 mln zł., w tym 1,5 mln zł dotyczyła Grupa i została wyeliminowana w ramach konsolidacji. W sprawozdaniu skonsolidowanym kwota 4,3 mln zł została zaprezentowana z pozycji pozostałe zobowiązania (nota 22) Kolejne raty regulowane są co kwartał zgodnie z harmonogramem.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka związanego z realizacją postanowień układowych (terminowe spłaty rat układowych) lub zaprzestania realizacji postanowień układowych, stąd ujęcie wartości umorzonej w zobowiązaniach warunkowych (pozabilansowych).

33. Instrumenty Finansowe

Wartość w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

Klasy instrumentów finansowych	2016		2015	
	Pożyczki i należności	Inne zobowiązania	Pożyczki i należności	Inne zobowiązania
Należności z tytułu dostaw i usług (długoterminowe)	20 195	x	14 453	x
Należności z tytułu dostaw i usług (krótkoterminowe)	19 714	x	36 964	x
Środki pieniężne	39 189	x	9 366	x
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	8 560	0	5 222	0
Pozostałe aktywa finansowe	966	x	8 430	x
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług długoterminowe	x	5 636	x	2 875
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	x	16 889	x	13 908

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

68





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu leasingu	x	36	x	0
Zobowiązania z tytułu kredytów	x	38	x	0
Pozostałe zobowiązania	x	12 373	x	8 378
Ogółem		88 624	34 971	69 213

34. Transakcje z spółkami powiązanymi

Za podmioty powiązane z Grupą uznano:

- a) jednostki powiązane
- b) kluczowy personel kierowniczy i ich bliscy członkowie rodzin
- c) podmioty, w których osoby zaliczone do kluczowego personelu kierowniczego lub ich bliscy członkowie rodzin sprawują kontrolę lub na które wywierają znaczący wpływ

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowym personelem kierowniczym są Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Uniserv -Piecbud S.A.

Okres zakończony 31.12.2016

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (w tym wynagrodzenia)	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji
Wynagrodzenia:	470	0	0	0	0
Rada Nadzorcza	8	0	0	0	0
Zarząd	462	0	0	0	0
Inne świadczenia:	0	0	0	0	0
Razem	470	0	0	0	0

W dniu 10.02.2016 r. została udzielona pożyczka dla Prezesa Zarządu na kwotę 500 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku. W dniu 24.01.2017 r. pożyczka wraz z odsetkami została spłacona.

Transakcje z podmiotami powiązanymi Grupy w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016

Podmiot powiązany wg kategorii	Rodzaj transakcji	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
a) jednostka dominująca;					
		49	171	0	2 542
CHK S.A.		49	171	0	2 542

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

69





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

zakup lub sprzedaż dóbr (gotowych lub niezakończonych);	0	16	0	0
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	22	0	0	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	18	156	0	0
inne (dywidenda)	0	0	0	528
inne (umorzenie udziałów)	0	0	0	2 014
b) jednostki sprawujące współkontrolę nad jednostką lub wywierające na nią znaczący wpływ;	2	0	13	528
ALTERMED Plus Sp. z o.o. (w okresie do 09.2016)	2	0	13	528
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	1	0	7	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	1	0	5	0
inne	0	0	0	528
c jednostki stowarzyszone;	43	1 256	37	1 040
UNISERV JAROSŁAW sp. z o.o. (od 06.2016)	36	1 037	29	892
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	22	1 036	27	892
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	12	2	2	0
inne	2	0	0	0
UNIWORKER Sp. z o.o. (od 19.12.2016)	6	218	8	148
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	0	218	3	148
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	6	0	5	0
d) kluczowy personel kierowniczy jednostki bądź jej jednostki dominującej;	837	619	0	0
Artur Nizioł	837	619	0	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	0	619	0	0
inne - objęcie akcji	593	0	0	0
wynagrodzenie	245	0	0	0
g) pozostałe podmioty powiązane.	1064	6 403	2 808	4 323
Prowbud-Ekspol Sp. z o.o. (w okresie 01-05.2016)	37	586	0	0
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	4	521	0	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	28	65	0	0
inne	5	0	0	0

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Biuro Studiów i Projektów Chłodni Energetycznych Projchłod Sp. z o.o. (w okresie 01-05.2016)	70	297	0	52
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	14	297	0	52
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	31	0	0	0
inne	25	0	0	0
UNISERV Budownictwo S.A. (w okresie od 01- 11.2016)	885	4 391	2 777	1 905
b) zakup lub sprzedaż nieruchomości i innych aktywów trwałych;	0	0	0	0
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	845	3	1 231	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	18	4 388	0	1 522
e) udzielanie gwarancji i zabezpieczeń;	0	0	0	0
inne (w tym należności układowe 374tys., należności z tytułu przejęcia wierzytelności 300tys.+870 tys., zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów 383 tys.)	22	0	1 545	383
OPAM Sp z o.o.	3	0	1	2 013
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	1	0	0	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	2	0	1	0
inne (zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów)	0	0	0	2 013
		0	0	0
DYNAMIKS Sp zo.o. (w okresie 01.-06.2016)	32	469	5	342
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	11	469	4	342
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	10	0	0	0
inne	10	0	1	0
UNISERV-COMAX SYSTEMY ENERGETYCZNE Sp.z o.o.	7	0	10	0
zakup lub sprzedaż nieruchomości i innych aktywów trwałych;	0	0	0	0
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	5	0	0	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	2	0	10	0
AGRO CHK Sp. z o.o.	1	0	0	0
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	1	0	0	0
UNISERV-JAROSŁAW Sp. z o.o. (w okresie 01-05.2016)	3	0	3	0
inne	3	0	3	0
UNIWORKER Sp. Z o.o. (w okresie do 11.2016)	27	660	12	12
zakup lub sprzedaż nieruchomości i innych aktywów trwałych;	3	0	4	0
świadczenie usług lub korzystanie z nich;	18	660	6	12
umowy leasingowe, najem, dzierżawa;	6	0	2	0

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

71



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

35. Zatrudnienie

Informacje o liczbie i strukturze pracowników

Na dzień 31.12.2016 Jednostka Dominująca zatrudnia 109 osób na podstawie umowy o pracę oraz 9 na podstawie umowy zlecenia.

Liczba zatrudnionych

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015	124	7	0
31 grudnia 2016 r.	109	2	0

Liczba zatrudnionych w Dynamiks sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	5	0	0
31 grudnia 2016 r.	5	0	0

Liczba zatrudnionych w BSiPCHE PROJCHŁOD sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	19	1	0
31 grudnia 2016 r.	12	0	0

Liczba zatrudnionych w PROWBUD-EXPOL sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	3	0	0
31 grudnia 2016 r.	8	0	0

Liczba zatrudnionych w Uniserv Budownictwo

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	1	2	0
31 grudnia 2016 r.	3	2	0

36. Istotne postępowanie sądowe niezakończony na dzień 31.12.2016 r

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania toczą się następujące postępowania sądowe i administracyjne, których stroną jest Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.), których wartość przedmiotu sporu przekracza 5% kapitałów własnych:

- postępowanie przed Sądem Okręgowym w Katowicach, XIII Wydział Gospodarczy z powództwa Uniserv Budownictwo S.A. przeciwko Przedsiębiorstwu Remontowo-Budowlanemu ERBUD sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu wynosi 11.840.310,00 zł. Na datę sprawozdania postępowanie jest w toku.
- postępowanie przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy z powództwa ENEA Wytwarzanie S.A., przeciwko Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) o zapłatę kwoty 7.962.600,00 zł. Powód dochodzi roszczeń o zapłatę kar umownych tytułem nieterminowej realizacji umowy nr 098/09/U, której przedmiotem była realizacji komina wieloprzewodowego nr 5 w Elektrowni Kozienice. Powód zażądał zapłaty kwoty 7 962

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

600,00 złotych tytułem kar umownych za zwłokę w dotrzymaniu terminu odbioru nowego komina (0,2% wynagrodzenia netto za dzień) oraz kar umownych za zwłokę w usunięciu wad komina (0,3% wynagrodzenia netto za dzień) oraz alternatywnie 5 778 912,00 złotych w przypadku uznania przez Sąd, iż kary umowne mają być liczone jedynie za zwłokę w dotrzymaniu terminu odbioru nowego komina. Na datę niniejszego sprawozdania postępowanie jest w toku.

- postępowanie przez Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy z powództwa ENEA Wytwarzanie sp. z o.o. (dawniej: Elektrownia „Kozienice” S.A.) przeciwko Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) o zapłatę kwoty 3.017.670,00 zł tytułem zwrotu należności za wykonanie zastępcze w związku z odmową pozwanej spełnienia świadczenia w ramach usługi gwarancyjnej. Na Datę niniejszego sprawozdania postępowanie jest w toku.

37. Zdarzenia po dacie bilansu

Po zakończeniu okresu objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za 2016 r. nie wystąpiły zdarzenia, które należałoby ujawnić w tym sprawozdaniu.

38. Istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową Grupy

W dniu 20 lutego 2017 r. Uniserv-Piecbud S.A. podpisała z PKO BP S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego do 15 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie działalności bieżącej

W dniu 13 marca 2017 r. Uniserv-Piecbud S.A. w konsorcjum z „Kryza-Plast” Henryk Kamiński wygrał przetarg w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego ogłoszony przez Tauron Wytwarzanie na projekt pn.: „Zaprojektowanie, montaż, uruchomienie i przekazanie do eksploatacji układu doprowadzenia wody dla potrzeb realizacji projektu budowy nowych mocy w technologiach węglowych w Tauron Wytwarzanie S.A. – budowa bloku energetycznego o mocy 910 MW na parametry nadkrytyczne w Tauron Wytwarzanie S.A. – Oddział Elektrownia Jaworzno III w Jaworznie”. Wartość zamówienia netto to 37,4 mln zł. Umowa nie została jeszcze podpisana.

W dniu 30 marca 2017 r. Uniserv-Piecbud S.A. podpisała umowę z GE Power sp. z o.o. umowę na wykonanie pod klucz Modernizacji komina E2 H=150 wraz z dostawą i montażem przewodów spalin na potrzeby Projektu Budowy Instalacji oczyszczania spali wraz z modernizacją kotłów OPG 230 w ZW NOWA. Wartość zamówienia netto: 10,9 mln zł.

W dniu 27.03.2017 r. została podjęta Uchwała Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A. o emisji obligacji serii B w ofercie publicznej do wartości 10 mln zł.

Planowane zabezpieczenie:

- hipoteka na nieruchomości CHK S.A. w Gliwicach - na I miejscu *)
- zastaw rejestrowy na urządzeniach ślizgowych będących własnością Uniserv Budownictwo S.A. *)
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora zabezpieczeń (Kancelaria MSS)

Wartość zabezpieczeń zgodnie z wyceną rzeczoznawcy: 11 574 000 PLN

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

39. Wynagrodzenie biegłego

Umowa na wymienione usługi została podpisana w dniu 12.08.2016 r oraz 15.12.2016 r.

Typ usługi	Wynagrodzenie
badanie historycznych informacji finansowych obejmujących dane finansowe za okres 01.01.2014 r. do 31.12.2015 r	175
przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego	
przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. zgodnie z MSSF	
Udział w sporządzeniu prospektu	
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016	20
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016	17

40. Przejście na MSSF – uzgodnienia wymagane przez MSSF 1

40.1. Uzgodnienie kapitału na 01.01.2015

	01.01.2015 PSR	korekta	01.01.2015 MSSF
A. Kapitał (Fundusz) własny	10 327	1 183	11 510
I. Kapitał (Fundusz) podstawowy	5 722	0	5 722
IV. Kapitał (Fundusz) zapasowy	1 160	0	1 160
V. Kapitał (Fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0
VI. Pozostałe kapitały (Fundusze) rezerwowe	1 893	0	1 893
VII. Zysk (Strata) lat ubiegłych	0	K.1- 1 183	1 183
VIII. Zysk (Strata) netto	1 552	0	1 552

Nr korekty	Opis	Pozycje korygowane	WN	MA
K.1	Przeszacowanie środków trwałych na dzień przejścia na MSSF, tj. 01.01.2015 r.	Środki trwałe Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	1 569 0	0 1 569
K.2	Odroczony podatek dochodowy na dzień przejścia na MSSF	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego Rezerwa z tyt. odroczonego	0	298

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Nr korekty	Opis	Pozycje korygowane	WN	MA
		podatku dochodowego		
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)		0 -298
K.3	Dyskonto należności długoterminowych			
		Należności długoterminowe	0	0
		Należności z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy	-107	0
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	0	-107
	Korekta odroczonego pdop			
		Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	20	0
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	0	20

40.2. Uzgodnienie kapitału na 31.12.2015 oraz całkowitych dochodów za okres 01.01.2015-31.12.2015

Uzgodnienie kapitału na dzień 31.12.2015 r.

	31.12.2015 PSR		korekta	31.12.2015 MSSF
Kapitał (Fundusz) własny	15 488		187	15 675
I. Kapitał (Fundusz) podstawowy	5 722		0	5 722
IV. Kapitał (Fundusz) zapasowy	1 160		0	1 160
V. Kapitał (Fundusz) z aktualizacji wyceny	0		0	0
VI. Pozostałe kapitały (Fundusze) rezerwowe	3 445		0	3 445
VII. Zysk (Strata) lat ubiegłych	0	K.1-3	1 183	1 183
VIII. Zysk (Strata) netto	5 161	K.4-10	-996	4 165

Uzgodnienie wyniku finansowego za okres 01.01.2015-31.12.2015

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - wariant porównawczy	2015 PSR		korekty	2015 MSSF
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	82 411		0	82 368
w tym Zmiana stanu produktów	43		-43	
Koszty działalności operacyjnej	75 164		-160	75 004
w tym				
Zmiana stanu produktów			-43	-43
Amortyzacja	376	K.4	-117	259
Zysk (Strata) ze sprzedaży	7 247		117	7 364
Pozostałe przychody operacyjne	271	K.7,9,10	502	773
Pozostałe koszty operacyjne	1 327	K.6,8	1 848	3 176
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 191		-1 229	4 961

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

75



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - wariant porównawczy	2015 PSR	korekty	2015 MSSF
Przychody finansowe	311	0	311
Koszty finansowe	431	0	431
Zysk (Strata) z działalności gospodarczej	6 070	-1 229	4 840
Zysk (Strata) brutto	6 070	-1 229	4 840
Podatek dochodowy	909	K.5,8, 9,10 -234	675
Zysk (Strata) netto	5 161	-996	4 165

Nr korekty	Opis	Pozycje korygowane	WN	MA
K.1	Przeszacowanie środków trwałych na dzień przejścia na MSSF, tj. 01.01.2015 r.	Środki trwałe	1 569	0
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	0	1 569
K.2	Odroczony pdop na dzień przejścia na MSSF	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	298
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	0	-298
K.3	Dyskonto należności długoterminowych	Należności długoterminowe	0	0
		Należności z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy	-107	0
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	0	-107
	Korekta odroczonego pdop	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	20	0
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0
		Zyski/straty zatrzymane (wynik lat ubiegłych)	0	20
K.4	Środki trwałe - korekta amortyzacji 01.-12.2015	Środki trwałe	117	0
		Wynik netto (RZIS - amortyzacja)	0	117
K.5	Środki trwałe - korekta odroczonego pdop na dzień 31.12.2015	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	9
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	-9
		Wynik netto (RZIS - pdop)	0	-9

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

76





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Nr korekty	Opis	Pozycje korygowane	WN	MA
K.6	Środki trwałe - korekta zmniejszeń w okresie 01-12.2015	Środki trwałe	-66	0
		Wynik netto (RZIS - pozostałe koszty operacyjne)	0	-66
K.7	Środki trwałe - korekta	Środki trwałe	0	1
		Wynik netto (RZIS - pozostałe koszty operacyjne)	1	0
K.8	Dyskonto należności długoterminowych - 31.12.2015	Należności długoterminowe	-687	0
		Należności z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy	-1 095	0
		Wynik netto (RZIS - pozostałe koszty operacyjne)	0	-1 782
	Korekta odroczonego pdop	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	338	0
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0
		Wynik netto (RZIS - podatek dochodowy)	0	338
K.9	Dyskonto należności długoterminowych - odwrócenie wyceny z poprzedniego okresu	Należności długoterminowe	0	0
		Należności z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy	107	0
		Wynik netto (RZIS - pozostałe przychody/koszty operacyjne)	0	107
	Korekta odroczonego pdop	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	-20	0
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0
		Wynik netto (RZIS - podatek dochodowy)	0	-20
K.10	Dyskonto zobowiązań długoterminowych - 31.12.2015	Zobowiązania długoterminowe		
		Zobowiązania z tyt. dostaw i usług pow. 12 m-cy	0	-395
		Wynik netto (RZIS - pozostałe)	0	395

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.





**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE GRUPY UNISERV-PIECBUD S.A.
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU**
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Nr korekty	Opis	Pozycje korygowane	WN	MA
		przychody operacyjne)		
	Korekta odroczonego pdop			
		Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		
		Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	75
		Wynik netto (RZIS - podatek dochodowy)	0	-75

41. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 12 miesięcy, tj. okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz zawiera dane porównawcze za rok 2015. Zostało ono zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 30 marca 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Jednostki Dominującej

Prezes Zarządu

Dionizy Boryczko

Członek Zarządu

Aneta Bass - Florczyk

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania finansowego

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Stanisława Hadzik

Strona
143

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.



6.2 **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNISERV-PIECBUD SA ZA 2016 R.**



**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY
ZA ROK 2016**

Strona
144

GRUPA UNISERV-PIECBUD S.A.

40-334 Katowice
ul. Woźniaka 7a

Katowice, 30.03.2017 r.

Spis treści

I. OTOCZENIE RYNKOWE	4
1.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy	4
1.2. Ogólna charakterystyka rynku	5
1.3. Perspektywy rozwoju rynku	6
II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ UNISERV-PIECBUD S.A.	11
2.1. Opis organizacji Grupy wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	11
2.2. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych oraz oddziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą	15
2.3. Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Uniserv-Piecbud S.A.	18
2.4. Najważniejsze kontrakty zawarte w 2016 r. przez Grupę Uniserv-Piecbud S.A.	19
2.5. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Uniserv-Piecbud S.A.	21
2.6. Realizacja kontraktów w 2016 r. i portfel zamówień	22
2.7. Zamierzenia dotyczące emisji akcji	24
2.8. Zamierzenia w zakresie pozyskania finansowania działalności Grupy	25
2.9. Czynniki ryzyka	25
2.10. Źródła zaopatrzenia	30
III. SYTUACJA FINANSOWA	31
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	31
3.1.1. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat Grupy Uniserv-Piecbud S.A.	31
3.1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
3.1.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Uniserv-Piecbud S.A.	36
3.1.4. Wskaźniki finansowe	37
3.2. Zobowiązania i należności warunkowe	41
3.3. Umowy ubezpieczenia	43
3.4. Transakcje z podmiotami powiązanymi	44
3.5. Zaciągnięte kredyty i pożyczki	44
3.6. Główne inwestycje kapitałowe dokonane w 2016 r.	44
3.7. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	45
IV. INFORMACJE POZOSTAŁE	46
4.1. Informacje o stanie posiadania akcji Jednostki Dominującej oraz akcji/udziałów w	

jednostkach powiązanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Jednostkę Dominującą	46
4.2. Informacje o nabyciu akcji własnych	46
4.3. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	46
4.4. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	46
4.5. Struktura akcjonariatu Uniserv-Piecbud S.A.	47
4.6. Zasoby ludzkie	48
4.7. Społeczna odpowiedzialność biznesu (CRS)	50
4.8. Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta	51
V. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	53
5.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, które stosuje Uniserv-Piecbud S.A.	53
5.2. Organy zarządzające i nadzorujące Spółki	55
5.2.1. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.	55
5.2.2. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz ich komitetów	55
5.3. Opis podstawowych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych Uniserv-Piecbud SA i Grupy Uniserv-Piecbud	59
5.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy	60
5.5. Opis zasad zmiany statutu lub umowy	60
1.1. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	61
1.2. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	61
1.3. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu	61
1.4. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Uniserv-Piecbud SA	62
1.5. Istotne sprawy sądowe	62
1.6. Zdarzenia po zakończeniu okresu	63
1.7. Istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową Grupy	63
1.8. Zatwierdzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	64



I. OTOCZENIE RYNKOWE

1.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy

Ryzyko związane z nasilonym działaniem konkurentów

Rozwój Grupy może zostać utrudniony lub ograniczony poprzez działania konkurentów, w tym obecnych na polskim rynku lub rozpoznających ten rynek firm zagranicznych. Ewentualne nasilenie konkurencji może negatywnie wpłynąć na pozyskiwanie nowych kontraktów, wartość portfela zamówień lub osiągnięcie planowanych przez Grupę wyników finansowych.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność w branży, w tym poziom uzyskiwanych przychodów i rentowności, są w dużym stopniu uzależnione od sytuacji makroekonomicznej Polski oraz jej otoczenia gospodarczego. Do czynników makroekonomicznych mających bezpośredni lub pośredni wpływ na wyniki finansowe Grupy należą w szczególności dynamika wzrostu PKB, wielkość i dynamika produkcji przemysłowej, kształtowanie się koniunktury w przemyśle, skłonność przedsiębiorstw do inwestycji, a także globalna koniunktura, poziom stóp procentowych, dostępność finansowania zewnętrznego. Na powyższe czynniki Grupa nie ma wpływu, a ich pogorszenie lub niekorzystne zmiany mogą mieć znaczący wpływ na przychody oraz wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z potencjalnymi zmianami przepisów prawnych i różnicami w ich interpretacji

Istotne dla działalności w branżach Grupy mogą się okazać skutki wynikające z implementacji nowo uchwalanego prawa Unii Europejskiej. Wejście w życie nowego prawa, przykładowo prawa zaostrzającego wymagania w zakresie ochrony środowiska, może spowodować ograniczenie lub zmianę rodzaju inwestycji w obszarze energetyki konwencjonalnej. Natomiast planowane unormowania, związane z koncepcją budowania gospodarki o obiegu zamkniętym (zakładającą ograniczanie zapotrzebowania m.in. na energię nieodnawialną, surowce i wodę w cyklu życia produktów i usług), poprzez nacisk na energię odnawialną i zagospodarowywanie odpadów, mogą wywołać istotne zmiany na rynku nowych inwestycji, remontów i modernizacji. Ponadto przedłużająca się niepewność co do kształtu projektowanych regulacji i ich ostatecznego wpływu na daną branżę może utrudnić prowadzenie rentownego biznesu, obniżyć dostępność finansowania, a także opóźnić czas podejmowanie decyzji o nowych inwestycjach lub generalnych remontach w danej branży. Nie można wykluczyć ryzyka wpływu zmieniających się, kluczowych dla całej branży przepisów, na działalność, wyniki i perspektywę Grupy.

Ryzyko związane z systemem podatkowym

Polski system podatkowy charakteryzuje się częstymi zmianami przepisów, ponadto wiele z nich nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny lub nie posiadają jednoznacznej wykładni. Interpretacje przepisów podatkowych, praktyka organów skarbowych, jak i orzecznictwo sądowe w sferze opodatkowania, są wciąż niejednolite. Obecność Polski w Unii Europejskiej wraz z jej porządkiem prawnym, dodatkowo zwiększa zmienność przepisów. Polska spółka narażona jest na stosunkowo większe ryzyko niż spółki działające w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Przyjęcie przez organy podatkowe odmiennej niż zakładana przez Grupę Uniserv-Piecbud interpretacji przepisów podatkowych może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Ryzyko związane z opóźnieniem procesów inwestycyjnych

Grupa zakłada uczestnictwo w realizacji kontraktów związanych z budową nowych obiektów, również w branży energetycznej. Konieczność modernizacji źródeł wytwórczych, w energetyce wynika z faktu, że większość elektrowni jest eksploatowana od ponad 30 lat. Istnieje ryzyko opóźnień w realizacji planów modernizacji energetyki węglowej. Nie można wykluczyć ryzyka, że realizacja niektórych zamierzeń inwestycyjnych odsunie się w czasie. Powyższe czynniki mogłyby

mieć wpływ na nasilenie konkurencji w branży, a także poziom przychodów i wyników Grupy.

1.2. Ogólna charakterystyka rynku

W 2016 roku nastąpiło osłabienie dynamiki wzrostu gospodarczego w porównaniu z rokiem 2015. Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) przyrost realnego produktu krajowego brutto w 2016 roku wyniósł 2,8% rok do roku, podczas gdy w 2015 roku kształtował się on na poziomie 3,9%. Do głównych przyczyn spadku dynamiki wzrostu PKB można zaliczyć przede wszystkim spadek inwestycji w publicznym. Nakłady brutto na środki trwałe spadły w roku 2016 o 5,5% w porównaniu ze wzrostem o 6,1% w roku 2015. Wartość dodana brutto w budownictwie w 2016 roku w porównaniu z rokiem 2015 spadła o 11,9%, wobec wzrostu o 3,8% w roku 2015. Rok 2016 był czasem słabnącego zjawiska deflacji. W grudniu 2016 roku, po raz pierwszy od 30 miesięcy, wskaźnik inflacji CPI liczonej rok do roku osiągnął dodatnią wartość równą 0,8%. Stopa bezrobocia w Polsce w 2016 roku zanotowała spadek o 1,4 punktu procentowego z poziomu 9,7% w grudniu 2015 roku do 8,3% w grudniu 2016 roku.

Sytuacja niepewności na rynku budowlanym znalazła odzwierciedlenie we wskaźniku ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, który po okresie silnej poprawy w latach 2014-2015, notował w roku 2016 podobne wartości co w roku 2015. Źródłem niepewności w budownictwie było między innymi zahamowanie w obszarze ogłaszania i rozstrzygania przetargów w ramach dużych programów inwestycyjnych w kraju. Do niemniej istotnych czynników wzbudzających niepewność wśród przedsiębiorstw budowlanych w 2016 roku należało dynamicznie zmieniające się otoczenie prawne, a w szczególności nowelizacja ustawy o zamówieniach publicznych oraz zmiany w ustawie o VAT dotyczące tzw. odwróconego podatku VAT w odniesieniu do usług budowlanych.

Po okresie dwuletniego wzrostu produkcji budowlano-montażowej, rok 2016 był okresem jej spadku. Produkcja budowlano-montażowa spadła rok do roku o 14,4% (w cenach bieżących), wobec wzrostu o 2,3% w roku 2015. Główną przyczyną odwrócenia trendu wzrostowego była sytuacja w budownictwie infrastrukturalnym, które zanotowało spadek rok do roku na poziomie 19,0% (w cenach bieżących). Kluczową rolę w ukształtowaniu niekorzystnego wyniku całego budownictwa infrastrukturalnego odegrało budownictwo kolejowe (spadek rok do roku o 49,8% w cenach bieżących) oraz budownictwo przesyłowe (spadek rok do roku o 31,4% w cenach bieżących). Produkcja budowlano-montażowa w obszarze budowy budynków zanotowała spadek na poziomie 9,1% w cenach bieżących w porównaniu z 2015 rokiem. Jej wartość w 2016 roku była z jednej strony napędzana wzrostem produkcji w budownictwie mieszkaniowym w wysokości 6,2%, a z drugiej strony hamowana przez silny spadek w budownictwie niemieszkalnym na poziomie 15,4%.

Struktura produkcji budowlano-montażowej w 2016 roku nie uległa znaczącym zmianom w stosunku do ubiegłego roku. Nadal największy udział w produkcji budowlano-montażowej mają obiekty inżynierii lądowej i wodnej (51% w produkcji budowlano-montażowej ogółem, wobec 54% udziału w roku 2015). Tymczasem, analogiczny udział budownictwa mieszkalnego wzrósł o trzy punkty procentowe z 14% w roku 2015 do 17% w roku 2016. Po ponad czteroletnim okresie spadku cen produkcji budowlano-montażowej, w grudniu 2016 roku wartość wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej wyniosła 0,2% (wzrost cen rok do roku).

Szacuje się, że realizacja dużych programów inwestycyjnych oraz skuteczność wykorzystywania funduszy europejskich dostępnych w ramach perspektywy finansowej 2014-2020, w dużym stopniu determinować będą dynamikę i kierunki rozwoju budownictwa przemysłowego w Polsce.

Zgodnie z informacjami Ministerstwa Rozwoju w 2016 roku nastąpił istotny progres w implementacji nowej perspektywy finansowej. Z puli około 100 tysięcy planowanych umów o dofinansowanie, do końca 2016 roku podpisano ponad 10 tysięcy umów o wartości blisko 115 miliardów złotych, co stanowi około 35% całości funduszy alokowanych do Polski w ramach polityki spójności. Ponadto, wartość wszystkich wniosków o płatność, złożonych do końca 2016 roku wyniosła blisko 21 miliardów złotych. Pomimo pewnego zaawansowania wykorzystania funduszy unijnych, opóźnienie w realizacji programów inwestycyjnych w dużym stopniu przyczyniło się do pogorszenia



sytuacji ekonomicznej wielu firm wykonawczych.

1.3. Perspektywy rozwoju rynku

W wyniku aktualnego spowolnienia wzrostu PKB w Polsce, większość instytucji publikujących prognozy wskaźników makroekonomicznych dokonało korekty prognozy wzrostu gospodarczego w Polsce w najbliższych latach. Zgodnie z prognozą Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, opublikowaną 1 lutego 2017 roku, wzrost PKB w ujęciu realnym w 2017 roku powinien wynieść 3,0% wobec prognozowanego w kwietniu 2016 roku wzrostu 3,3%. Średnioroczna inflacja powinna być na poziomie 1,3%, a bezrobocie na koniec roku 2017 szacowane jest na poziomie 8,3%.

Perspektywy rozwoju rynku budownictwa przemysłowego na rok 2017 są stabilne z lekką perspektywą wzrostu. Dużo większej dynamiki wzrostu, wynikającej z realizacji robót budowlanych na kontraktach współfinansowanych z nowej perspektywy unijnej spodziewać należy się w latach 2018-2020. W sektorze przedsiębiorstw budowlanych odczuwalna jest poprawa oceny ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie. Jego wskaźnik w styczniu 2017 roku odnotował istotną poprawę w porównaniu z analogicznym okresem roku 2015 i 2016.

Czynnikami, które mogą mieć pozytywny wpływ na kształt rynku w 2017 roku będą prawdopodobnie: niskie stopy procentowe oraz rosnąca zdolność kredytowa Polaków. Z drugiej strony dalszy wzrost minimalnego progu wkładu własnego dla kredytów hipotecznych (z 15% na 20%), wygaszanie programu MdM oraz nowy podatek bankowy generujący wzrost marży banków osiąganej na kredytach hipotecznych, mogą wpłynąć na ograniczenie dostępności kredytów dla pewnej liczby klientów i przez to hamować wzrost rynku. Natomiast w dalszym ciągu trudny do oceny jest wpływ nowego programu rządowego Mieszkanie Plus na rynek deweloperski.

Szansą na dalszy rozwój rynku budowlanego mogą okazać się projekty w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). W dalszym ciągu PPP w Polsce jest realizowane na ograniczoną skalę, najczęściej przy niewielkich projektach. Pozytywnym sygnałem jest fakt opracowania projektu dokumentu strategicznego „Polityki rządu w zakresie rozwoju PPP” przez zespół ds. PPP w Ministerstwie Rozwoju. Dokument zakłada, że w latach 2017-2020 zostanie zawartych co najmniej 100 nowych umów PPP, a udział wartości podpisanych umów PPP w nakładach inwestycyjnych w gospodarce narodowej w ramach sektora publicznego powinien osiągnąć 5%.

Główne rynki, na których Grupa Uniserv-Piecbud i jego Grupa prowadzi działalność operacyjną

Działalność Grupy Uniserv-Piecbud koncentruje się na realizacjach:

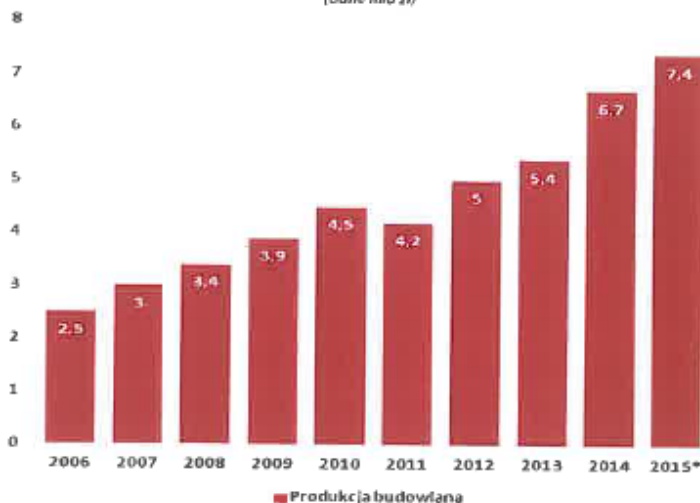
- inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”,
- prac budowlano-montażowych,
- prac remontowych

na rzecz przedsiębiorstw z sektora energetyki zawodowej i przemysłowej, przemysłu chemicznego oraz petrochemicznego, hut stali, hut metali nieżelaznych, koksowni, cementowni, a także zakładów przemysłowych innych branż

Wielkość rynku na którym działa Grupa Uniserv-Piecbud może charakteryzować produkcja budowlano – montażowa z tytułu kompleksowych budowli na terenach przemysłowych. Według raportu firmy badawczej PMR Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2015 Prognozy rozwoju na lata 2015-2021 aktywność inwestorów na przemysłowych placach budów na przestrzeni ostatnich blisko 10 lat, poza jednym rokiem spadku (2011 r.) notuje istotne wzrosty rok do roku (średnioroczny wzrost o 12,8% - CAGR), z 2,5 mld w 2006 r. do 7,4 mld w 2015 r.



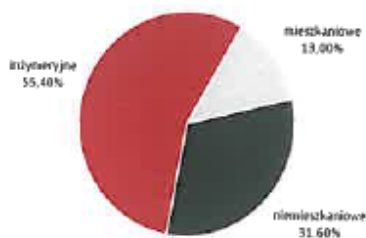
**Produkcja budowlano – montażowa z tytułu kompleksowych
budowl na terenach przemysłowych**
(dane mil zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS ze „Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2015 Prognozy rozwoju na lata 2015-2021” PMR 2016

- Od blisko 10 lat aktywność inwestorów na przemysłowych placach budów rośnie
- Według GUS, w styczniu wartość produkcji budowlano-montażowej była o 2,1 proc. wyższa niż przed rokiem.
- Produkcja przemysłowa skoczyła o 9 proc. rok do roku, najbardziej od lutego 2011 r.
- Najwyższy wzrost średniorocznych przerobów w porównaniu z latami 2010–2015 wystąpił w budownictwie kolejowym oraz przemysłowym (głównie dzięki energetyce).
- Wyraźne wzrosty w budownictwie mogą przełożyć się na wzrost nakładów na usługi budowlano – montażowe

Struktura produkcji budowlano – montażowej za 2015 r.
(dla firm zatrudniających min. 10 pracowników)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS ze „Sektor budowlany w Polsce, II połowa 2015 Prognozy rozwoju na lata 2015-2021” PMR 2016

Potencjał sektora energetycznego w Polsce

Segment budownictwa energetycznego będzie prawdopodobnie utrzymywał dobre tempo wzrostu dzięki dużym projektom budowy kilku bloków energetycznych znajdującym się obecnie w fazie realizacji. Pomimo, że największe kontrakty zostały już rozstrzygnięte, to wciąż na etapie planowania, bądź przetargów znajduje się kilka istotnych inwestycji w szeroko rozumianym sektorze energetyki konwencjonalnej. W najbliższym czasie Ministerstwo Energii planuje rozpocząć budowę kolejnych 5-6 nowych bloków energetycznych o łącznej wartości 45-50 miliardów złotych. W gronie inwestycji priorytetowych znajdzie się m.in. nowy blok o mocy 1 000 MW w elektrowni Ostrołęka, elektrownia w technologii tzw. czystego węgla przy kopalni Bogdanka, nowa jednostka o mocy 500 MW w Zespole Elektrowni Dolna Odra oraz budowa bloku gazowego na warszawskim Żeraniu. Długoterminowe prognozy rozwoju budownictwa energetycznego są optymistyczne. Zgodnie z „Prognozą pokrycia zapotrzebowania szczytowego na moc w latach 2016-2035”, opublikowaną przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne (PSE), wymagany przyrost mocy w krajowym systemie elektroenergetycznym w latach 2016-2035 dla scenariusza modernizacyjnego BAT powinien wynieść 15,8 GW. Analogiczna wartość w przypadku scenariusza wycofań jednostek niespełniających wymagań BAT powinna wynieść 22,3 GW. Duże potrzeby inwestycyjne w zakresie bloków energetycznych będą zatem motorem wzrostu budownictwa energetycznego w nadchodzących latach.

Wydaje się, że najbliższe lata będą okresem rozwoju rynku przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej oraz gazu. Zgodnie z planami rozwoju, przyjętymi przez zarządców krajowych sieci przesyłu energii elektrycznej (Polskie Sieci Elektroenergetyczne) oraz gazu (Gaz System), wartość planowanych inwestycji na lata 2016-2025 została oszacowana na odpowiednio około 13 miliardów złotych oraz około 15 miliardów złotych.

Długoterminowy rozwój wspomnianych sektorów zależy w dużej mierze od czynników zewnętrznych. Potencjał rynku przesyłu energii elektrycznej będzie wykazywał silną korelację z dynamiką rozwoju rynku produkcji energii elektrycznej, natomiast długookresowy wzrost na rynku przesyłu gazu uzależniony będzie od postępu prac nad dalszą dywersyfikacją źródeł dostaw gazu z kierunków innych niż wschodni.

W Polsce prognozowany jest znaczny wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną – o 17% do roku 2020. Oznacza to konieczność modernizacji dotychczasowych źródeł wytwórczych, a przede wszystkim budowę nowych mocy, co będzie wymagało poniesienia znacznych nakładów finansowych

Struktura produkcji i zużycia energii elektrycznej w Polsce
(dane w TWh)



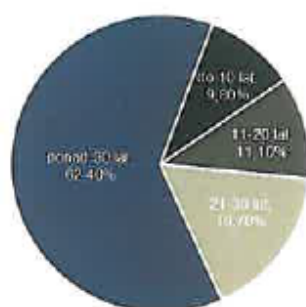
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



W perspektywie do roku 2030 niezbędne nakłady inwestycyjne związane z modernizacją istniejących i budową nowych źródeł wytwórczych wyniosą łącznie ok. 65 mld EUR, w tym:

- lata 2011-2015 – 6,6 mld EUR
- lata 2016-2020 – 13,2 mld EUR
- lata 2021-2025 – 21,2 mld EUR
- lata 2026-2030 – 23,8 mld EUR

Struktura wiekowa kotłów energetycznych
w Polsce



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Koniunktura w pozostałych sektorach działalności Grupy

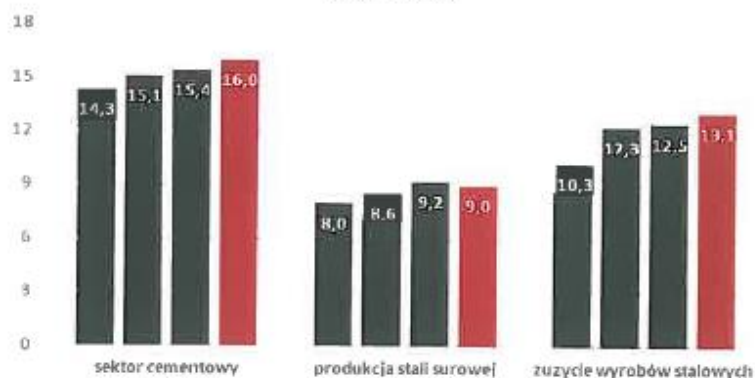
- Rynek cementowni w Polsce jest jednym z największych w Europie i znajduje się w dobrej kondycji.
- Przemysł metalurgiczny, jest jedną z ważniejszych gałęzi przemysłu przetwórczego.
- W polskich warunkach zdecydowana większość produkcji hutniczej przypada na stal (ok. 91%) oraz w mniejszym stopniu na miedź (ok. 7%). Około 67% stali zużywanej w Polsce pochodzi z importu.
- Na wzrost zużycia wyrobów stalowych wpłynęła dobra sytuacja w głównych sektorach konsumujących stal oraz realizacja inwestycji infrastrukturalnych.
- W najbliższych latach oczekuje się wzrostu produkcji z uwagi na rozpoczynające się duże inwestycje publiczne współfinansowane ze środków unijnych, w tym dobre perspektywy dla budownictwa mieszkaniowego oraz przemysłu samochodowego.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Produkcja sprzedana w wybranych sektorach przemysłu w Polsce
(dane w mln ton)

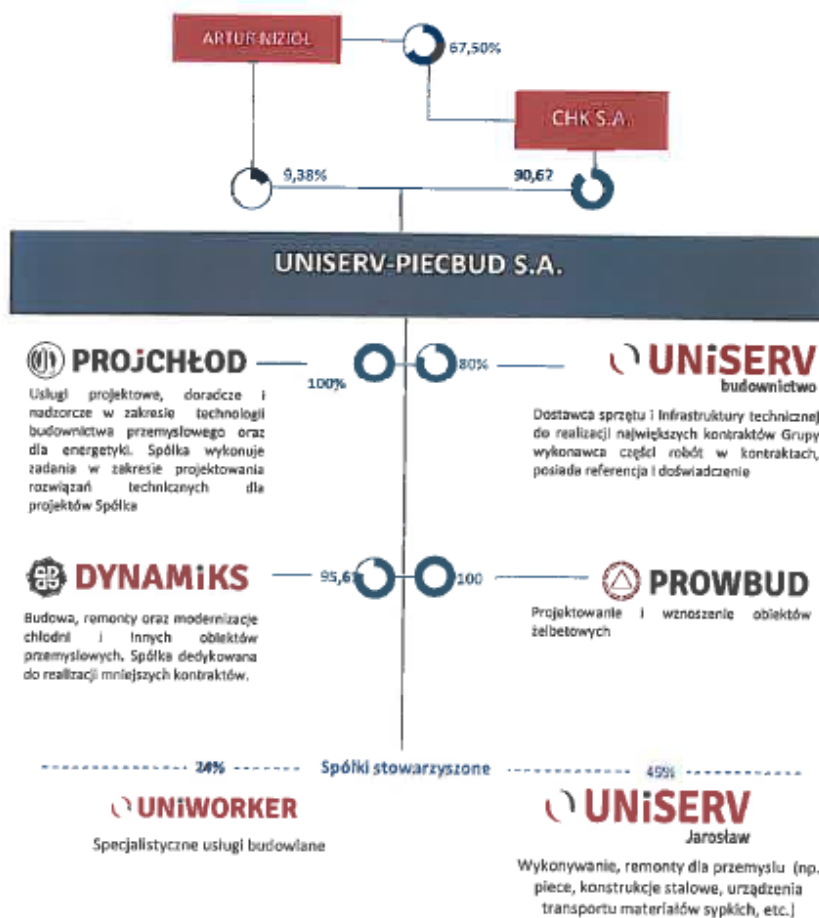


Źródła: opracowanie własne na podstawie danych: (1) Stowarzyszenia Producentów Cementu, (2) Ministerstwo Skarbu Państwa, (3) Huty i Zakłady Przemysłowo-Handlowe

II. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ UNISERV-PIECBUD S.A.

2.1. Opis organizacji Grupy wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Struktura Grupy Kapitałowej



*Łącznie udział bezpośredni i pośredni Grupy w spółce Dynamiks wynosi 95,6%, na który składają się udziały bezpośrednio posiadane przez Jednostkę Dominującą (78%) oraz udziały posiadane przez Uniserv-Budownictwo (22%).



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

** Poprzez nabycie spółki Uniserv-Budownictwo Jednostka Dominująca posiada:

- pośredni udział w wysokości 44% w spółce Uniserv-Comax Sp. z o.o.,
- pośredni udział w spółce Chłodnie Kominowe Kaliningrad w wysokości 80%, działalność tej spółki jest zawieszona.

Na dzień niniejszego sprawozdania spółki te nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy.

Podmiotem dominującym jest Uniserv-Piecbud S.A. (dalej „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Katowicach, przy ul. Ks. Mjr K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice. Uniserv-Piecbud S.A. do dnia 27 czerwca 2014 roku funkcjonowała jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i została ona utworzona Aktem Notarialnym z dnia 6 sierpnia 2008 roku w Katowicach (Repertorium A Nr 21615/2008). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000316615. Spółce nadano numer statystyczny REGON 240992607 oraz numer NIP 954-26-50-259.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Sąd Rejestrowy Katowice-Wschód zarejestrował przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną pod numerem KRS 0000513872.

Przedmiot działalności Spółki wg Statutu:

- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nie sklasyfikowane wg PKD 4399Z.

Klasyfikacja branży przyjętej przez GPW: budownictwo.

Podstawowa działalność Grupy koncentruje się na obiektach i instalacjach dla zakładów przemysłowych różnych branż. Grupa oferuje zarówno projektowanie i dostarczenie instalacji (własne technologie), jak też projektowanie i wykonanie niezbędnych dla tych instalacji obiektów budowlanych (prace inżynieryjno-budowlane). Uniserv-Piecbud S.A. poza działalnością związaną z usługami inżynieryjno-budowlanymi, pełni w Grupie rolę doradczą, administracyjną i finansową.

Uniserv-Piecbud S.A. jest jednostką dominującą (Jednostka Dominująca) w stosunku do niżej opisanych podmiotów.

- **PROWBUD – EXPOL** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach, w której Uniserv-Piecbud posiada 82 udziały o łącznej wartości nominalnej 50.840,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki.
- **Biuro Studiów i Projektów Chłodni Energetycznych PROJCHŁOD** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, w której Uniserv-Piecbud posiada 267 udziałów o łącznej wartości nominalnej 133.500,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki.
- **DYNAMIKS** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach, w której Uniserv-Piecbud posiada 780 udziałów o łącznej wartości nominalnej 39.000,00 zł, co stanowi 78% w kapitale zakładowym spółki. Łącznie udział bezpośredni i pośredni Jednostki Dominującej w spółce Dynamiks wynosi 95,6%, na który składają się udziały bezpośrednio posiadane przez Jednostkę Dominującą (78%) oraz udziały posiadane przez Uniserv-Budownictwo (22%).





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

- **UNISERV-BUDOWNICTWO S.A.** (poprzednio Uniserv S.A.) z siedzibą w Katowicach, w której Grupa Uniserv-Piecbud posiada 5.527.312 akcji o łącznej wartości nominalnej 1.381.828,00 zł, co stanowi 80% w kapitale zakładowym spółki.
- Jednostka Dominująca poprzez nabycie spółki Uniserv-Budownictwo posiada pośredni udział w wysokości 44% w spółce Uniserv-Camax Sp. z o.o. oraz w wysokości 80% w spółce Chłodnie Kominowe Kaliningrad. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółki te nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy.

Jednostki stowarzyszone to:

- **UNISERV-JAROSŁAW Sp. z o.o.** z siedzibą w Jarosławiu, w której Grupa Uniserv-Piecbud posiada 49 udziałów o łącznej wartości nominalnej 24.500 zł co stanowi 49% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki jest produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz budownictwo przemysłowe;
- **UNIWORKER Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach, w której Grupa Uniserv-Piecbud posiada 24 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.200 zł, co daje 24% udziałów w kapitale i prawach głosu. Przedmiotem działalności Spółki są specjalistyczne usługi budowlane.

Zmiany w strukturze Grupy w roku sprawozdawczym 2016

Grupa kapitałowa została utworzona w 2016 r. w skład Grupy Uniserv-Piecbud weszły również spółki współpracujące ze Spółką w zakresie podstawowej działalności operacyjnej:

- **23.02.2016 r.** nastąpiło objęcie 100% udziałów w nowo utworzonej spółce UNIWORKER,
- **09.05.2016 r.** nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROWBUD-EXPOL,
- **16.05.2016 r.** nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROJCHŁOD,
- **16.05.2016 r.** nastąpiło nabycie 49% udziałów w jednostce stowarzyszonej Uniserv-Jarosław,
- **27.06.2016 r.** nastąpiło nabycie 78% udziałów spółki DYNAMIKS,
- **01.12.2016 r.** nastąpiło nabycie 80% akcji Uniserv-Budownictwo S.A. (wniesione aportem w zamian za objęcie nowej emisji akcji spółki)
- **19.12.2016 r.** nastąpiło zbycie 76% udziałów spółki Uniworker. Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania Jednostka Dominująca posiada 24% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

Nabycie powyższych spółek nie zmieniło podstawowego segmentu działalności Uniserv-Piecbud, natomiast poszerzyło zakres świadczonych usług, wzmocniło zasoby, w tym kadrowe i sprzętowe.

Powyższe zmiany zostały ujęte w pierwszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 r. i wpłynęło pozytywnie na poziom przychodów oraz na wyniki finansowe Grupy.

Strona
156




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31.12.2016 r. konsolidacji podlegały następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział na dzień	Udział na dzień
		31.12.2016	31.12.2015
PROWBUD-EXPOL Sp.z o.o.	Katowice/Polska	100%	x
DYNAKIS Sp. z o.o.*	Katowice/Polska	95,6%	x
BSIPChE PROJCHŁOD Sp.z o.o.	Katowice/Polska	100%	x
UNISERV-BUDOWNICTWO S.A.	Katowice/Polska	80%	x
UNISERV-COMAX Sp. z o.o.**	Katowice/Polska	44%	x
CHŁODNI KOMINOWYCH KALININGRAD***	Kaliningrad	80%	x

*Udział Grupy w spółce Dynamiks wynosi 95,6%, na który składają się udziały posiadane bezpośrednio przez Jednostkę Dominującą (78%) oraz udziały posiadane przez Uniserv-Budownictwo (22%).

** W spółce Uniserv-Comax Grupa posiada pośredni udział w wysokości 44% poprzez nabycie Uniserv-Budownictwo, która posiada udziały w tej spółce w wysokości 55%.

***Pośredni udział poprzez nabycie Uniserv-Budownictwo w Chłodniach Kominowych Kaliningrad w wysokości 80%. Spółka ma zawieszoną działalność i nie została objęta konsolidacją.

Na dzień niniejszego sprawozdania spółki te nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy.

Transakcje nabycia poszczególnych jednostkach zależnych zostały opisane w sprawozdanie skonsolidowane Grupy za rok obrotowy zakończony na 31.12.2016 r. w nocy 24

Na dzień 31.12.2016 r. wycenie metodą praw własności podlegały następujące jednostki stowarzyszone (metoda praw własności):

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział na dzień	Udział na dzień
		31.12.2016	31.12.2015
UNISERV-JAROSŁAW sp. z o.o.	Jarosław/Polska	49%	x
UNIWORKER Sp. z o.o.	Katowice/Polska	24%	x



2.2. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych oraz oddziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa prowadziła działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego:

- działalność budowlana.

Inne obszary działalności nie spełniają warunków, aby zostały uznane za segmenty sprawozdawcze.

W związku z tym, że Grupa prowadzi działalność operacyjną w jednym segmencie, dlatego nie są osobno ujawniane przychody i wyniki segmentów operacyjnych, aktywa i zobowiązania segmentów oraz pozostałe informacje o segmentach.

Podstawowa działalność Grupy Uniserv-Piecbud koncentruje się na obiektach i instalacjach dla zakładów przemysłowych różnych branż. Grupa oferuje zarówno projektowanie i dostarczenie instalacji (własne technologie), jak też projektowanie i wykonanie niezbędnych dla tych instalacji obiektów budowlanych (prace inżynieryjno-budowlane).

Bazując na wieloletnim doświadczeniu i szerokich referencjach Grupa zapewnia:

- projektowanie i wykonanie „pod klucz” nowych obiektów i instalacji,
- produkcję podzespołów i elementów instalacji,
- wszelkie remonty, modernizacje oraz rekonstrukcje istniejących obiektów i instalacji,
- doradztwo, ekspertyzy i audyty techniczne.

Przekrój obiektów i instalacji, na których koncentruje się oferta Grupy, przedstawiono w poniższej tabeli.

Oferta Grupy Uniserv-Piecbud

OBSZARY USŁUG:				
- chłodzenie wód przemysłowych	- odprowadzanie spalin	- magazynowanie materiałów sypkich	- specjalistyczne obiekty przemysłowe	- specjalistyczne budowle wieżowe
OBIEKTY I INSTALACJE:				
- chłodnie kominowe	- kominy stalowe	- silosy mączki wapiennej i klinkieru	- piece obrotowe	- pylony komunikacyjne
- chłodnie wentylatorowe	- kominy żelbetowe jedno- i wieloprzewodowe	- silosy na biomasę	- chłodniki	- wieże obserwacyjne
- pompownie wody chłodzącej	- kanały spalin	- silosy na gips	- akumulatory ciepła	- wieże ciśnienia (wodne)
- rurociągi wody chłodzącej		- silosy na popiół	- wieże gaszenia	
		- instalacje technologiczne załadunku i rozładunku silosów	- biogazownie	



TECHNOLOGIE / ZAPLECZE				
- własne rozwiązania elementów instalacji	- urządzenia do wznoszenia obiektów	- urządzenia do wznoszenia obiektów	- własna produkcja elementów stalowych i aluminiowych	- urządzenia do wznoszenia obiektów
- urządzenia do wznoszenia obiektów		- własna produkcja elementów stalowych i aluminiowych		

Działalność budowlana Grupy obejmuje świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano-montażowych i jest prowadzona oprócz Uniserv-Piecbud S.A. przez następujące spółki:

Grupa Uniserv-Piecbud świadczy usługi jako podwykonawca lub wykonawca. Poszczególne etapy kontraktów wykonywane są przez Uniserv-Piecbud samodzielnie, przez spółki zależne wg ich specjalizacji lub wspólnie.



Biuro Studiów i Projektów Chłodzi Energetycznych
PROJCHŁOD Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach

Projchłód wnosi do Grupy usługi projektowe, doradcze i nadzorcze w dziedzinie budownictwa przemysłowego, w tym dla energetyki. Ta specjalistyczna firma inżynierska oferuje:

- projektowanie obiegów chłodzenia, w tym chłodzi kominowych i wentylatorowych,
- projektowanie kominów przemysłowych,
- projektowanie silosów i zbiorników,
- projektowanie pylonów i innych obiektów wieżowych,
- doradztwo techniczne i sprawowanie nadzoru budowlanego,
- wykonywanie ocen stanu technicznego obiektów budowlanych i ich analiz technicznych,
- wykonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego przemysłowych obiektów budowlanych.



Dynamiks Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach

Dynamiks specjalizuje się w zagadnieniach remontów chłodzi zarówno o naturalnym ciągu powietrza (kominowych), jak i chłodzi wentylatorowych i innych obiektów przemysłowych, a także wsparcia w ich optymalnym doborze i budowie. Unikalna wiedza i umiejętności zyskane dzięki realizacji wielu projektów chłodzenia wody przemysłowej pozwoliły na stworzenie własnej linii wież chłodniczych marki Dynamiks o powierzchni zraszania od 1 do 256m², a także modułów zraszalników, eliminatorów i zespołów rozpryskowych.



PROWBUD-EXPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach

Prowbud koncentruje się na projektowaniu i wznoszeniu średniej wielkości obiektów żelbetowych o wysokości do 120 m, a także na dzierżawie specjalistycznych urządzeń do wznoszenia obiektów (urządzeń ślizgowych, urządzeń wieżowych przestawnych).





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)



Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach

Uniserv Budownictwo obecnie koncentruje się na dzierżawie urządzeń, niezbędnych do wznoszenia, modernizacji i remontów dużych obiektów żelbetowych (chłodni kominowych, kominów i silosów). Do roku 2012 spółka ta wraz ze swą grupą kapitałową zajmowała się całością specjalistycznych usług dla przemysłu, tj. projektowaniem, wznoszeniem i utrzymaniem różnego typu obiektów przemysłowych. Uniserv Budownictwo będzie obsługiwać projekty Grupy na rynkach zagranicznych z uwagi na szerokie i wieloletnie referencje.



Uniserv Jarosław Sp. z o.o. z siedzibą w Jarosławiu
(spółka stowarzyszona)

Uniserv-Jarosław specjalizuje się w wykonawstwie, wymianach i remontach elementów ciągów technologicznych dla przemysłu szklarskiego, oferuje prace w zakresie wytwarzania i montażu konstrukcji stalowych, urządzeń transportu materiałów sypkich, a także wybrane usługi dla przemysłu, w tym energetycznego.



Uniworker Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach
(spółka stowarzyszona)

Uniworker został powołany w celu świadczenia specjalistycznych usług budowlanych.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Jednostka Dominująca nie posiadała oddziałów. Od 01.07.2016 r. powstały wyodrębnione zakłady (ZCP) w strukturach Spółki.

Strona
160





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

2.3. Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Uniserv-Piecbud S.A.

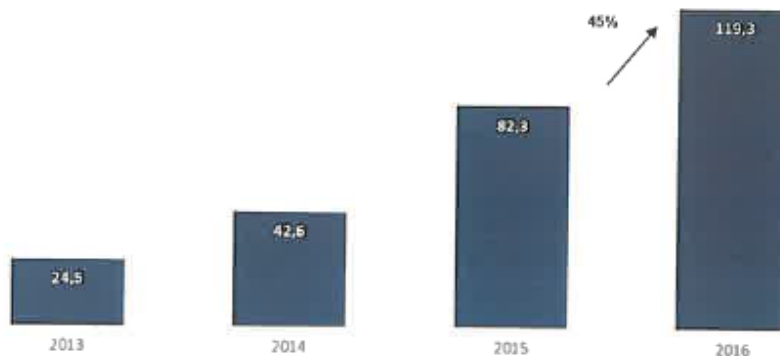
Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

Dane w tys. zł	2013	2014	2015	2016
Przychody ze sprzedaży	24 357	42 699	82 368	119 522
Sprzedaż produktów i usług	24 321	42 625	82 324	119 260
usługi remontowo - budowlane	23 878	41 540	81 484	118 333
projektowanie				391
usługi najmu sprzętu i powierzchni	443	1 085	841	536
Sprzedaż towarów	36	74	43	262
sprzedaż towarów budowlanych	36	74	43	262

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży

Dane w tys. zł	2013	2014	2015	2016
Przychody ze sprzedaży	24 357	42 699	82 368	119 522
Sprzedaż produktów i usług	24 321	42 625	82 324	119 260
Kraj	24 321	42 625	76 078	
Eksport	0,00	0,00	6 246	
Sprzedaż towarów	36	74	43	262
Kraj	36	74	43	262
Eksport	0	0	0	

Przychody ze sprzedaży Emitenta (2013-2015)
oraz Grupy Kapitałowej (2016)
(dane w mln zł)



W prezentowanym okresie tj. od 2013 r. Uniserv-Piecbud S.A. (od 2016 r. Grupa) wykazuje istotne wzrosty przychodów ze sprzedaży netto, w 2016 r. Grupa uzyskała wzrost przychodów o 45% w stosunku do roku 2015 r.



2.4. Najważniejsze kontrakty zawarte w 2016 r. przez Grupę Uniserv-Piecbud S.A.

Wykaz najważniejszych kontraktów zawartych przez Grupę Uniserv-Piecbud S.A. w 2016 r. przedstawia poniższa tabela.

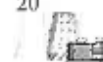
Nazwa Spółki	Data Zawarcia Umowy	Wartość kontraktu (tys. zł)	Inwestor/Klient	Rodzaj obiektu
Konsorcjum: Uniserv-Piecbud S.A. Dynamiks Sp. z o.o.	2016-09-26	2 407	TAMEH Polska Sp. z o.o.	Remont chłodni kominowej nr 1 w TAMEH POLSKA Sp. z o.o. - Zakład Wytwarzania Nowa w Dąbrowie Górniczej
Prowbud -Expol Sp. z o.o.	2016-05-29	1 500	Grant S.A.	Budowa wieży widokowej o wysokości H=49,5 m w miejscowości Kukinka gm. Ustronie Morskie
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-09-26	2 700	RADPEC S.A.	Wykonanie projektu budowlano-wykonawczego i realizacja zadania: Dostawa i budowa nowego kominu o wysokości 65,0 m i średnicy wylotowej 2,6m przeznaczonego do odprowadzania spalin z 4 kotłów WR-25 nr 1, 3, 4, 5 wraz z rozbiórką istniejącego kominu żelbetowego w Radomskim Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej "RADPEC" S.A.
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-10-18	11 600	PKN Orlen SA , Płock	Prace w formule EPC związane z budową celek chłodniczych i modernizacją jednej istniejącej wraz z infrastrukturą przynależną oraz sieciami magistralnymi wody chłodniczej na BWP4 - w ramach zadania inwestycyjnego nr. 13114 p.n. „Budowa Instalacji Metazozy wraz z infrastrukturą w PKN ORLEN S.A.”
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-10-14	2 095	Budimex S.A., Tecnica Reunidas S.A. - Turów S.C.	Kompleksowe (RMS) wykonanie konstrukcji żelbetowych pompowni wody chłodzącej wraz ze stacją dozowania chemii, fundamentów absorbera i zbiornika awaryjnego
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-08-25	5 461	Budimex S.A., Tecnica Reunidas S.A. - Turów S.C.	Budowa pylona komunikacyjnego koła dla nowego bloku energetycznego w Elektrowni Turów, PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-08-18	1 230	Awbud S.A.	Wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu żelbetowego stożka zbiornika popiołu 20 000 m3 dla instalacji separacji popiołów na terenie EC Siekierki, dla Zakładu Separacji Popiołów Siekierki Sp. z o.o.
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-02-08	5 682	Awbud S.A.	Wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu konstrukcji żelbetowej ścian zbiornika popiołu 20 000 m3. dla instalacji separacji popiołów na terenie EC Siekierki, dla Zakładu Separacji Popiołów Siekierki Sp. z o.o.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Uniserv-Piecbud S.A.	2016-05-23	4 373	Fortum Silesia S.A.	Wykonanie remontu istniejącego kominu w zakresie wewn. stalowego przewodu kominowego nr 4 i naprawy żelbetowego trzonu kominu w Fortum EC Zabrze
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-06-10	4 786	Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A.	Wykonanie robót w ramach zadania pn.: "Dokończenie realizacji zadania inwestycyjnego pn. Zadaszenie widowni oraz niezbędna infrastruktura techniczna Stadionu Śląskiego w Chorzowie - Etap I - Dokończenie prac w branżach architektoniczno-budowlanych i konstrukcyjnych oraz instalacyjnych oraz sanitarnych"
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-04-29	6 399	Grupa Lotos S.A.	Modernizacja chłodzi wentylatorowych w Rafinerii GRUPY LOTOS S.A. w Gdańsku
Uniserv-Piecbud S.A.	2016-04-28	10 999	TAURON Wytwarzanie Serwis Sp. z o.o.	Wykonanie obiektów: wieże przesypowe nr 1 i nr 2 oraz tunelu pomiędzy wieżami (z wyłączeniem nadziemnych konstrukcji stalowych) układu nawęglania zewnętrznego nowego bloku energetycznego na parametry nadkrytyczne o mocy 910 MW w TAURON Wytwarzanie S.A. Oddział Elektrownia Jaworzno III w Jaworznie



2.5. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Uniserv-Piecbud S.A.

Strategia rozwoju Grupy zakłada kontynuację dotychczasowej działalności oraz rozszerzanie zasięgu i zakresu jej aktywności dla zapewnienia wysokiego standardu świadczonych usług przy jednoczesnym wzmocnieniu jej sytuacji ekonomicznej.

W najbliższym roku Grupa nadal będzie działać w ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całej Polski. Grupa planuje konsekwentnie wzmacniać swoją pozycję w segmencie budownictwa przemysłowego a szczególnie w segmencie energetycznym, chemicznym, petrochemicznym, hutniczym, cementowym i koksowym.

Grupa zakłada również działalność badawczo-rozwojową i wdrożenie nowych innowacyjnych rozwiązań zwiększających konkurencyjność Grupy UNISERV-Piecbud

Zważywszy na planowane inwestycje w polskiej energetyce w ciągu najbliższych lat, jak również rosnące zapotrzebowanie na sprawne i efektywne systemy chłodzenia wody obiegowej w szeroko rozumianym przemyśle, wywołane zmieniającymi się warunkami atmosferycznymi, Zarząd Spółki podejmuje szerokie działania mające na celu doskonalenie posiadanych kompetencji w inwestycjach w różnych branżach przemysłowych. Dodatkowo, poprzez utworzenie Grupy Kapitałowej, wraz ze spółkami stowarzyszonymi Spółka umocniła przewagę konkurencyjną na rynku, stabilność działalności poprzez przejęcie kontroli nad aktywami wypracowującymi wartość dodaną, poszerzyła zakres świadczonych usług i kompetencji.

Strategia działalności Grupy zakłada:

- wzrost konkurencyjności dotychczasowej działalności oraz rozszerzanie zasięgu i zakresu jej aktywności
- optymalizację działalności utworzonej w 2016 grupy kapitałowej jako jednego organizmu świadczącego kompleksowe usługi dla różnych obszarów sektora budowlano – montażowego
- zintensyfikowanie aktywności w celu pozyskiwania kontraktów o dużych wartościach jednostkowych,

SZANSE RYNKOWE

- Dobra koniunktura na rynku budowlano-montażowym, a szczególnych potencjał w sektorze energetycznym
Szczegółnie znacznie mają: planowane inwestycje w energetyce w ciągu najbliższych lat, rosnące zapotrzebowanie na sprawne i efektywne systemy chłodzenia wody obiegowej w przemyśle, rosnące zużycie stali, a także prognozowany wzrost PKB dla Polski.



**SILNE
STRONY I
PRZEWAGI
GRUPY**

- Duże doświadczenie oraz kompetencje Grupy Uniserv – Piecbud w projektowaniu i realizacji prac na rynku budowlano – montażowym
- Dobre referencje poszczególnych Spółek z Grupy (współpraca z wieloma znaczącymi kontrahentami)
- Szerokie spektrum świadczonych usług (kompetencje na wielu płaszczyznach umożliwiające zaoferowanie usługi wielowymiarowej)

2.6. Realizacja kontraktów w 2016 r. i portfel zamówień

Portfel zamówień Grupy Uniserv-Piecbud na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 137 milionów złotych.

Umowa (nazwa i nr. Wz)	Wartość kontraktu (w tys. PLN)	Wykonanie 2016 r.	Portfel
Budowa chłodni komorowej w Elektrociepłowni Jaworzno	171 300	64 724	106 576
Budowa ciekła chłodniczych dla PKN Orlen	11 600	232	11 368
Wykonanie sieci przepływowych oraz tuneli dla zespołu zasiegów dla EL Jaworzno	10 999	8 509	2 490
Modernizacja kotłowni dla GE Power System ZW Nowa	10 899	0	10 899
Budowa zbiornika popiołu w EC Świerki o V=20.000 m ³	7 072	5 584	1 488
Zamknięcie obiegów wody chłodzącej dla IES	6 790	6 558	0
Modernizacja chłodziw wentylacyjnych dla Loms	6 399	2 710	3 689
Budowa pylono komunikacyjnego w EL Turów	5 548	1 788	3 760
Budowa czteroszczelowej chłodni wentylacyjnej w EC Tychy	4 540	259	4 281
Modernizacja chłodziw wentylacyjnych w EC Będzin	4 700	262	4 438
Remont chłodziw 1 w EC Dąbrowa Górnicza o.	2 407	094	1 313
Inne	51 721	28 946	22 775
Suma	294 365	119 260	137 671

Przy czym portfel zamówień Uniserv-Piecbud S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 134 miliony złotych.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania portfel na 2017 r. Grupy wynosi 175 milionów złotych:



Opis przedsięwzięcia (w PLN)	Wartość inwestycji (w PLN)	Wartość w 2016 r.	Wartość w 2017 r.
Budowa chłodni kominowej w Elektrowni Jaworzno	171 300	61 724	86 224
Budowa układu doprowadzenia wody dla potrzeb realizacji projektu budowy nowych mocy w technologiach węglowych w Tauron Wytwarzanie S.A.*	37 999	0	37 999
Budowa cieków chłodzących dla PKN Orlen	11 000	232	11 368
Wykonanie sieci przepływowych oraz tuneli dla zespołu nawigacyjnego dla F3 Jaworzno	10 999	8 509	2 490
Modernizacja kotłowni dla GIE Power System ZW Nowa	10 899	0	10 899
Budowa zbiornika popiołu w EC Siskielki o V=20 000 m ³	7 072	5 584	1 488
Zamknięcie obiegu wody chłodzącej dla BSJ	6 790	6 558	0
Modernizacja chłodziw wentylacyjnych dla Loma	6 399	2 710	3 689
Budowa systemu komunikacyjnego w TE Turów	5 548	3 788	1 760
Budowa czteroszczelowej chłodni wentylacyjnej w EC Tychy	4 940	259	0
Modernizacja chłodziw wentylacyjnych w EC Będzin	4 500	212	0
Remont chłodziw w EC Dąbrowa Górnicza	2 407	694	1 767
Jane	51 751	28 949	17 386
Suma	332 364	119 260	175 870

*przed podpisaniem umowy - wygrany przetarg

Istotna umowa:

Największy realizowany obecnie projekt to budowa chłodni kominowej w Elektrowni Jaworzno. Kontrakt został podpisany przez Uniserv-Piecbud w dniu 20.01.2015 roku, na mocy którego Spółka dostarcza chłodziw kominową dla bloku energetycznego o mocy 910 MW w Elektrowni Jaworzno III w związku z projektem na „Budowę nowych mocy w technologiach węglowych w Tauron Wytwarzanie S.A.”

- Wartość kontraktu z aneksami to 171,3 mln PLN
- Sprzedaż w 2015 na poziomie 23,4 mln PLN
- Sprzedaż w 2016 (na dzień 31.12.2016): 61,7 mln PLN
- Do końca realizacji kontraktu wartość przychodów wyniesie 86,2 mln PLN

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania budowa chłodni kominowej przebiega bez zakłóceń i zgodnie z harmonogramem. Wykonana została istotna część inwestycji a mianowicie zakończono wznoszenie płaszcza chłodni do poziomu 181,5 m.

Chłodnia kominowa o wysokość 181,5 metrów i średnicy podstawy 150 metrów, wydajności chłodzenia na poziomie 86 000 m³/h będzie należeć do największych tego typu obiektów na świecie.

Zakończenie robót zaplanowano na 1 marca 2019 roku, a rozruch chłodni w kwietniu 2019.

W 2016 r. udział tego kontraktu w sprzedaży ogółem wyniósł 52%. W kolejnym roku udział tego kontraktu w sprzedaży ogółem będzie spadał i będzie dywersyfikowany innymi mniejszymi kontraktami.



2.8. Zamierzenia w zakresie pozyskania finansowania działalności Grupy

POTRZĘBY FINANSOWE

Rrealizacja strategii rozwoju Grupy wymaga nakładów finansowych, Ze względu na specyfikę działalności w sektorze budowlano – montażowym, zapotrzebowanie na kapitał obrotowy wynosi nawet do 40% wartości kontraktów (zaangażowanie początkowe, kaucje, zatrzymania gwarancyjne i poodbiorowe)

Grupa zakłada pozyskanie finansowania działalności z następujących źródeł:

- Emisja obligacji serii B na wartość 10 mln zł
(kwiecień 2017)
- Planowana emisja akcji ok. 35 mln zł i wejście na GPW
(w roku 2017)

Działania wejścia na GPW oraz emisji obligacji będą wspierane dotacją z UE w wysokości 367 tys. PLN.

2.9. Czynniki ryzyka

Grupa w toku prowadzonej działalności narażona jest na różne rodzaje ryzyka:

Zagadnienia dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu skonsolidowanym w notce 4. Informacja o instrumentach finansowych – nota 33.

Ryzyko koncentracji przychodów od kluczowych odbiorców

Grupa Uniserv-Piecbud uzyskuje przychody z realizacji projektów, dotyczących specjalistycznych obiektów przemysłowych. Każdego roku Grupa Uniserv-Piecbud może zaangażować się w ograniczoną ilość dużych kontraktów. Ponadto znaczące inwestycje w branżach, obsługiwanych przez Grupę Uniserv-Piecbud, realizowane są równocześnie przez ograniczoną liczbę podmiotów - potencjalnych odbiorców usług Grupy. W efekcie w danym roku obrotowym znaczna część przychodów pochodzi od 1-3 odbiorców.

Nieoczekiwana rezygnacja znaczącego odbiorcy z kontraktu zawartego z Grupą Uniserv-Piecbudem lub spółką z Grupy kapitałowej lub niewypłacalność znaczącego odbiorcy mogą wpłynąć negatywnie na sytuację finansową Uniserv-Piecbud (wartość przychodów w danym roku, zdolność do bieżącego regulowania zobowiązań itp.). Grupa Uniserv-Piecbud ustalając strukturę zawieranych kontraktów niweluje wpływ opisywanego czynnika ryzyka na swoją działalność. Wysoki udział przychodów od jednego odbiorcy w przychodach ogółem sporadycznie utrzymuje się dłużej niż przez dwa lata obrotowe.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem kontraktów

Grupa Uniserv-Piecbud oraz spółki z Grupy Uniserv-Piecbud pozyskują kontrakt najczęściej w





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016

(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

drodze przetargu. Grupa Uniserv-Piecbud nie ma wpływu na kryteria oceny ofert ani na nasilenie konkurencji o dany kontrakt. Istnieje ryzyko, że pomimo realistycznej i konkurencyjnej kalkulacji ceny oraz innych istotnych parametrów oferty, oferta Grupy Uniserv-Piecbud nie zostanie wybrana w danym przetargu. Nie można wykluczyć również ryzyka, że zasoby lub strategie stosowane przez konkurentów w danym momencie pozwolą na przedstawienie zamawiającemu oferty, której warunki realizacji byłyby nieopłacalne dla Grupy Uniserv-Piecbud.

Ryzyko obniżenia rentowności kontraktu

Grupa Uniserv-Piecbud zobowiązuje się do wykonania kontraktu na warunkach określonych w umowie z klientem, w tym warunkach dotyczących wynagrodzenia. Zmiany sytuacji po stronie kosztów, w tym takie, na które Grupa nie ma wpływu po zawarciu kontraktu, mogą istotnie wpłynąć na rentowność realizacji kontraktu. Przykładowo wzrost cen kluczowych dla kontraktu materiałów i usług, ograniczony dostęp do określonych, niezbędnych zasobów, błędne szacunki poczynione na etapie przygotowywania oferty, jak też wady i usterki ujawnione w okresie gwarancji mogą zwiększyć koszty po stronie Grupy Uniserv-Piecbud, a w dalszej kolejności obniżyć rentowność takiego kontraktu.

Nie można wykluczyć ryzyka, że szacunki rentowności danego kontraktu długoterminowego będą istotnie wyższe od rentowności faktycznie osiągniętej, w tym nie można wykluczyć ryzyka, że na danym kontrakcie Grupa Uniserv-Piecbud poniesie stratę.

Ryzyko związane z udzielanymi gwarancjami dla kontraktów

Grupa Uniserv-Piecbud w ramach realizowanych kontraktów zobowiązuje się do terminowej realizacji prac oraz zapewnienia uzgodnionych założeń umownych. Na zabezpieczenie powyższego Grupa musi złożyć gwarancje należytego wykonania kontraktu, obowiązujące do końcowego odbioru prac (wykonanie obiektu trwa przeciętnie do 2 lat), gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek (obowiązujące zazwyczaj przez okres 5 lat od odbioru prac), gwarancje zwrotu zaliczki (gdy taka występuje). Grupa Uniserv-Piecbud narażona jest na ryzyko ponoszenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych prac oraz z tytułu udzielonych gwarancji. Istnieje ryzyko, że w przypadku wystąpienia opóźnień, wad lub usterek w okresach odpowiedzialności rękojmi/gwarancji zamawiający skorzysta z przysługujących mu uprawnień, a koszty realizacji kontraktu po stronie Grupy wzrosną. Nie można wykluczyć ryzyka, że rezerwy utworzone na koszty potencjalnych napraw okażą się niższe, niż faktycznie poniesione koszty w związku z obsługą kontraktu. Nie można wykluczyć ryzyka poniesienia przez Grupę Uniserv-Piecbud kosztu kar umownych, zawartych w danym kontrakcie.

Ryzyko związane ze stosowanymi technologiami / urządzeniami

Grupa Uniserv-Piecbud stosuje specyficzne urządzenia do wznoszenia części obiektów – powłok chłodni kominowych, kominów, pylonów i silosów. Grupa bezpośrednio dysponuje odpowiednim zapleczem urządzeń – dzięki włączeniu do Grupy spółek Uniserv Budownictwo oraz Prowbud-Expol. Urządzenia te, ze względu na ograniczone zastosowanie i stosunkowo niewielką częstotliwość wykorzystywania w przemyśle (szczególnie urządzenia do wznoszenia dużych obiektów), nie są rozpowszechnione w sprzedaży, obrocie wtórnym ani wynajmie. Nie można wykluczyć ryzyka utraty możliwości korzystania z urządzeń, czasowej lub trwałej, co spowodowałoby znaczne ograniczenie możliwości wytwórczych Grupy Uniserv-Piecbud oraz jej konkurencyjności.

Ryzyko wypadków przy pracy

Grupa Uniserv-Piecbud odpowiada za przygotowanie i utrzymanie terenu, na którym prowadzona jest realizacja kontraktu, w stanie zapewniającym bezpieczeństwo pracowników oraz osób trzecich przebywających na tym terenie. Nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia wypadku, obejmującego



pracownika Grupy Uniserv-Piecbud lub osobę trzecią. Nie można wykluczyć ryzyka konieczności zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych ze strony osób poszkodowanych oraz na skutek powstania szkód materialnych w następstwie wypadku. Istnieje ryzyko opóźnienia w realizacji kontraktu, spowodowanego przez wypadek. Nie można wykluczyć ryzyka, że poniesione koszty będą wyższe niż możliwe do uzyskania odszkodowanie z zawartych umów ubezpieczenia.

Ryzyko dostępu do gwarancji finansowych oraz kapitału obrotowego

Przystąpienie do realizacji kontraktu niejednokrotnie uzależnione jest od przedstawienia gwarancji finansowych oraz uruchomienia dodatkowego kapitału obrotowego na sfinansowanie ponoszonych kosztów realizacji kontraktu. Wysokość złożonych gwarancji powiązana jest z wartością kontraktu. Gwarancje udzielane są w postaci potrącenia (zatrzymania) części należnego wynagrodzenia lub też gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej; dwie ostatnie związane są z zabezpieczeniami dla wystawców, najczęściej w postaci blokad środków pieniężnych na lokacie i weksł. Przedłużające się ograniczenie dostępu do gwarancji finansowych wiązałoby się z koniecznością każdorazowego zaangażowania dodatkowego kapitału obrotowego, co mogłoby negatywnie wpłynąć na płynność finansową Grupy Uniserv-Piecbud oraz na możliwość pozyskania kolejnych kontraktów i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z realizacją układu przez spółkę zależną

W Grupie Uniserv-Piecbud znajduje się spółka zależna, realizująca postanowienia układowe w związku z zaistnieniem upadłości, tj. Uniserv Budownictwo S.A. (wcześniej Uniserv SA). W dniu 26 maja 2015 r. zatwierdzono układ i wprowadzono plan restrukturyzacyjny spółki. W dniu 2 lutego 2016 r. Sąd w Katowicach wydał decyzję o zakończeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia układu. Łączna wartość wierzytelności układowych Uniserv Budownictwo S.A. (po umorzeniach) wynosiła na koniec 2016 r. 5,8 mln zł, kolejne raty regulowane są co kwartał zgodnie z harmonogramem. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, sytuacja finansowa Uniserv Budownictwo S.A. pozwala na terminową spłatę kolejnych rat układowych, gdyż spółka posiadała skumulowane środki finansowe z prowadzonej działalności operacyjnej w wysokości 2,6 mln zł oraz z realizacji umowy dzierżawy urządzeń ślizgowych na ponad 5 mln zł i będzie kontynuować działalność. W sierpniu 2016 r. po postępowaniu sądowym odzyskała sporne należności w wysokości 3,7 mln zł.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka nieterminowej realizacji postanowień układowych (spłaty rat układowych) lub zaprzestania realizacji postanowień układowych. Nie można również wykluczyć ryzyka wpływu sposobu realizacji układu przez spółkę zależną na wiarygodność i konkurencyjność Grupy Uniserv-Piecbud.

Ryzyko opóźnień płatności od odbiorców

Kontrakty, realizowane przez Grupę Uniserv-Piecbud, fakturowane są etapowo lub jednorazowo (w przypadku niewielkiej wartości kontraktu). W danym roku obrotowym większość przychodów uzyskiwana jest od kilku odbiorców. Opóźnienia płatności od jednego lub kilku odbiorców niosą ryzyko obniżenia a w skrajnych przypadkach zachwiania płynności finansowej Grupy Uniserv-Piecbud.

Ryzyko związane z kluczowymi pracownikami

Grupa Uniserv-Piecbud działa w oparciu o know-how organizowania wykonawstwa specjalistycznych obiektów przemysłowych i obsługi związanych z tym kontraktów budowlanych, a także odpowiedniego budżetowania i controllingu. Istotnym elementem realizacji kontraktów są wiedza i doświadczenie wykwalifikowanej kadry pracowniczej Grupy. Ewentualny odpływ



kluczowych pracowników (emigracja, przejście do konkurencji itp.) mógłby zauważalnie ograniczyć możliwości Grupy w zakresie podstawowej działalności operacyjnej lub obniżyć jej rentowność z powodu konieczności pozyskania i przeszkolenia nowych osób o odpowiednich kwalifikacjach.

Ryzyko zmian bilansowej wyceny kontraktów długoterminowych

Grupa Uniserv-Piecbud osiąga przychody z realizacji kontraktów długoterminowych. Niezakończone umowy długoterminowe o znacznym stopniu realizacji wyceniane są w oparciu o aktualizowane budżety i szacunki Zarządu. Każdy z kontraktów podlega wycenie na dzień bilansowy, czego efektem są m. in. rozliczenia międzyokresowe po stronie aktywów i po stronie pasywów (z różnych kontraktów) oraz ewentualne rezerwy i rozwiązania rezerw na koszty. Skutki finansowe tych wycen istotnie wpływają na rentowność, przedstawianą w kolejnych okresach sprawozdawczych (odchylenia). Nie można wykluczyć ryzyka zauważalnej zmienności wyniku / rentowności Grupy Uniserv-Piecbud z kwartału na kwartał w raportach okresowych, publikowanych po wprowadzeniu do obrotu.

Ryzyko związane z funkcjonowaniem grupy kapitałowej

Grupa Uniserv-Piecbud utworzył grupę kapitałową w I połowie 2016 r., wobec czego jako podmiot dominujący jest zobowiązany do posiadania odpowiedniej dokumentacji transakcji z podmiotami powiązanymi. Nie można wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe kompletności, rzetelności czy innych cech tworzonej dokumentacji cen transferowych dla transakcji z podmiotami powiązanymi. Nie można wykluczyć ryzyka dokonania przez organy podatkowe własnego szacowania dochodu Uniserv-Piecbud i spółek zależnych, a dalej opodatkowania powstałej różnicy stawką 50%.

Ryzyko związane z przyjętym modelem realizacji kontraktów

Grupa Uniserv-Piecbud przyjęła model biznesu, w którym opiera się na wysokim udziale sprawdzonych podwykonawców (koszty usług obcych odpowiadają za około 70% kosztów okresu). Grupa zawiera umowy na poszczególne rodzaje i etapy prac, których nie wykonuje we własnym zakresie. Taki model pozwala na większą elastyczność, niż utrzymywanie wielu własnych specjalistycznych mocy wytwórczych. Równocześnie jednak rodzi ryzyka, dotyczące terminowości realizacji prac oraz ich jakości. Nie można wykluczyć ryzyka, iż Grupa Uniserv-Piecbud będzie musiała samodzielnie ponieść koszty związane z odpowiedzialnością podwykonawcy za jakość i terminowość prac. Nie można wykluczyć ryzyka utraty płynności finansowej podwykonawcy, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania prac przez tego dostawcę. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z podwykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia i wzrost kosztów realizacji kontraktu.

Ryzyko związane z gwarancją zapłaty podwykonawcy

Grupa Uniserv-Piecbud w ramach prowadzonej działalności operacyjnej korzysta z usług podwykonawców. Podwykonawca może wymagać od Grupy Uniserv-Piecbud, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, gwarancji zapłaty wynagrodzenia za zlecone sobie prace, w formie gwarancji bankowej, ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej czy też poręczenia banku. Ewentualne nieprzedstawienie gwarancji w wyznaczonym przez podwykonawcę terminie (nie krótszym niż 45 dni) stanowi dla podwykonawcy przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z winy Grupy Uniserv-Piecbud i uprawnia podwykonawcę do żądania zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania zleconych robót. Podwykonawca może też żądać od Grupy Uniserv-Piecbud zapłaty wynagrodzenia za wykonane prace niezależnie od opóźnienia lub braku zapłaty wynagrodzenia przez zamawiającego. Nie można wykluczyć ryzyka zagrożenia harmonogramu prac czy wzrostu kosztów



realizacji kontraktu z tytułu skorzystania przez podwykonawców z wymienionych wyżej uprawnień.

Ryzyko związane z naruszeniem tajemnic przedsiębiorstwa oraz innych poufnych informacji handlowych, jak również ze związanymi z tym sporami sądowymi

Grupa Uniserv-Piecbud jest w posiadaniu szeregu informacji, stanowiących poufne informacje handlowe. W celu ich ochrony Grupa Uniserv-Piecbud w umowach z kluczowymi pracownikami, jak również doradcami, zastrzega obowiązek zachowania w poufności przekazywanych informacji. Istnieje jednak ryzyko, że przedsięwzięte przez Uniserv-Piecbud środki zapobiegawcze nie będą stanowić wystarczającego zabezpieczenia przed ujawnieniem tych informacji osobom trzecim. Nie można zatem mieć pewności, że konkurenci nie wejdą w posiadanie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa lub innych poufnych informacji handlowych. Nie można także wykluczyć wniesienia przez osoby trzecie ewentualnych roszczeń przeciwko Grupie Uniserv-Piecbudowi związanych z potencjalnym nieuprawnionym ujawnieniem informacji dotyczących tajemnic przedsiębiorstwa oraz innych poufnych informacji handlowych.

Istnieje ryzyko związane z naruszeniem tajemnic przedsiębiorstwa oraz innych poufnych informacji handlowych, a także ryzyko związanych z tym sporów sądowych. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Uniserv-Piecbud lub Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud.

Ryzyko związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi

Działalność Grupy Uniserv-Piecbud stwarza ryzyko związane z zarzutami wysuwanymi ze strony klientów i kontrahentów z tytułu nienależytego wykonywania umów, niejednokrotnie traktowanymi jako element procesów negocjacyjnych w toku modyfikacji warunków realizowanych długoterminowych projektów z uwagi na ich zmienność i złożoność. Pojawienie się tego rodzaju zarzutów lub roszczeń - oprócz zaburzeń w realizacji płatności do Uniserv-Piecbud oraz do podwykonawców - może negatywnie wpływać na wizerunek Uniserv-Piecbud i spółek grupy kapitałowej, niezależnie od zasadności danego roszczenia, a także na postrzeganie pozycji konkurencyjnej Uniserv-Piecbud.

Ryzyko przeterminowanych lub nieściągalnych należności

Działalność Grupy Uniserv-Piecbud stwarza ryzyko nieterminowych płatności przez klientów i kontrahentów Uniserv-Piecbud i spółek z jego Grupy. W rezultacie Grupa Uniserv-Piecbud dochodzi zapłaty należności z tytułu wykonania umów od klientów i kontrahentów na drodze postępowań sądowych. Wartość przeterminowanych lub nieściągalnych należności może wpływać negatywnie na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Uniserv-Piecbud.

Na datę niniejszego sprawozdania spółki z Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud są stronami powodowymi w postępowaniach sądowych, o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 14 mln PLN oraz stronami pozwanymi w postępowaniach sądowych o łącznej wartości przedmiotu sporu ok. 12 mln PLN.



2.10. Źródła zaopatrzenia

Grupa prowadzi racjonalną politykę zaopatrzenia realizowanych projektów. W ramach realizacji poszczególnych projektów kontraktowych, Grupa UniservPiecbud dokonuje zakupów materiałów i surowców na podstawie bieżących zamówień, po dokonaniu analizy rynku i wyborze najkorzystniejszej dostępnej oferty. Strategicznymi materiałami używanymi do realizacji kontraktów są m.in. beton oraz wyroby hutnicze, w zakresie usług Grupa współpracuje z grupą doświadczonych podwykonawców, gwarantujących terminowość oraz wysoką jakość wykonywanych usług. Realizują oni na rzecz Grupy m.in. usługi budowlane, przygotowawcze czy montażowe.

W 2016 roku nie nastąpiły istotne zmiany w źródłach zaopatrzenia projektów. Udział żadnego z dostawców materiałów lub usług nie przekroczył 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy i tym samym nie wystąpiło uzależnienie Grupy od żadnego z dostawców materiałów, towarów lub usług. W 2017 roku nie przewiduje się istotnych zmian w źródłach zaopatrzenia.



III. SYTUACJA FINANSOWA

3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sytuację finansową Grupy Uniserv-Piecbud S.A. w roku 2016 charakteryzują wybrane wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat (zestawienie poniżej wraz z danymi porównywalnymi za rok 2015).

3.1.1. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat Grupy Uniserv-Piecbud S.A.

	za rok obrotowy zakończony 31.12.2016	za rok obrotowy zakończony 31.12.2015	Zmiana	Zmiana%
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	119 522	82 368	37 155	45,1%
Koszt własny sprzedaży, towarów i materiałów	104 826	70 560	34 266	48,6%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 697	11 808	2 889	24,5%
Koszty zarządu	6 302	4 444	1 940	43,6%
Pozostałe przychody operacyjne	6 414	773	5 641	729,8%
Pozostałe koszty operacyjne	3 557	3 176	381	12,0%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	11 162	4 961	6 201	125,0%
Przychody finansowe	1 005	311	694	223,2%
Koszty finansowe	571	431	140	32,5%
Udział w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-59	0	-59	
Zysk (Strata) brutto	11 537	4 840	6 697	138,4%
Podatek dochodowy	1 304	675	629	93,2%
ZYSK (STRATA) NETTO	10 232	4 165	6 067	145,7%
z tego przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9 902	4 165	5 737	137,7%
Akcjonariuszom niekontrolującym	330	0	330	

Grupa Kapitałowa Uniserv-Piecbud S.A. zakończyła rok 2016 zyskiem netto na poziomie 10 232 tys. zł wobec zysku netto w wysokości 4 165 tys. zł osiągniętego w 2015 roku.




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Zysk netto za 2016 r. przypadający akcjonariuszom Uniserv-Piecbud S.A. wyniósł 9 902 tys. zł w stosunku do 4 165 tys. zł za rok poprzedzający.

Zysk netto udziałom niedającym kontroli za 2016 r. wyniósł 330 tys. zł. W 2015 r. Uniserv-Piecbud S.A. nie stanowił Grupy Kapitałowej.

Główne czynniki wpływające na wielkości finansowe Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. w 2016 roku to:

- 45% wzrost przychodów ze sprzedaży w porównaniu do wykonania w 2015 r. tj. o 37 155 tys. zł.
- dodatni wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych na poziomie 2 857 tys. zł wobec - 2 403 tys. zł w 2015 roku, na co głównie wpłynęło dyskonto zobowiązań i należności długoterminowych,
- dodatni wynik na działalności finansowej w wysokości 434 tys. zł wobec -120 tys. zł.
- powstanie Grupy w 2016 r. i pierwsza konsolidacja danych finansowych, co pozytywnie wpłynęło się na wyniki finansowe.

Istotnym czynnikiem, który wpłynął na osiągnięcie powyższych wyników finansowych jest pozyskanie i realizacja coraz to większej ilości kontraktów, które przekładają się na sukcesywny wzrost przychodów. Spółka stara się dywersyfikować portfel kontraktów sprzedażą do różnych branż przy założeniu maksymalizacji marży.

Nie wystąpiły czynniki nietypowe mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy.

3.1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Główne pozycja skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Uniserv-Piecbud S.A. na dzień 31.12.2016 r. w porównaniu do 31.12.2015 r. przedstawia poniższa tabela.

AKTYWA	Stan na dzień			
	2016-12-31	2015-12-31	zmiana	zmiana%
Aktywa trwałe	79 615	36 286	43 329	219,4%
Wartości niematerialne	1 230	228	1 002	539,5%
Wartość firmy	3 761	0	3 761	
Rzeczowe aktywa trwałe	26 498	7 014	19 484	377,8%
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	5 509	0	5 509	
Pozostałe aktywa finansowe	8 560	5 222	3 338	163,9%
Należności z tytułu dostaw i usług	20 195	14 453	5 742	139,7%
Pozostałe należności	0	1 236	-1 236	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 893	7 228	5 665	178,4%
Pozostałe aktywa	969	906	63	107,0%
Aktywa obrotowe	70 546	61 141	9 405	115,4%
Zapasy	1 472	557	915	264,3%
Należności z tytułu dostaw i usług	19 714	36 964	-17 250	53,3%
Pozostałe należności	2 681	2 704	-23	99,1%




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
 (wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Pozostałe aktywa finansowe	966	8 430	-7 464	11,5%
Środki pieniężne	39 189	9 366	29 823	418,4%
Aktywa z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	4 497	1 791	2 706	251,1%
Pozostałe aktywa	2 027	1 329	698	152,5%
Aktywa razem	150 162	97 427	52 735	154,1%

PASYWA

Stan na dzień

	2016-12-31	2015-12-31	zmiana	zmiana %
Kapitał własny	30 724	15 675	15 049	96,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	28 178	15 675	12 503	79,8%
Kapitał podstawowy	6 315	5 722	593	10,4%
Kapitał zapasowy	6 894	1 160	5 734	494,3%
Kapitał rezerwowy	5 819	3 445	2 374	68,9%
Zyski zatrzymane	9 151	5 349	3 802	71,1%
Udziały niekontrolujące	2 546	0	2 546	
Zobowiązania	119 438	81 752	37 686	46,1%
Zobowiązania długoterminowe	9 995	4 602	5 393	117,2%
Rezerwy na świadczenia pracownicze	73	82	-9	-11,0%
Pozostałe rezerwy	1 333	0	1 333	
Otrzymane zaliczki	0	1 645	-1 645	-100,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 636	2 875	2 761	96,0%
Pozostałe zobowiązania	2 953	0	2 953	
Zobowiązania krótkoterminowe	109 444	77 150	32 294	41,9%
Rezerwy na świadczenia pracownicze	1 583	845	738	87,3%
Pozostałe rezerwy	6 785	3 449	3 336	96,7%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	38	0	38	
Zobowiązania z tytułu leasingu	36	0	36	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 889	13 908	2 981	21,4%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 727	5 930	-203	-3,4%
Otrzymane zaliczki	2 913	9 815	-6 902	-70,3%
Pozostałe zobowiązania	9 419	8 378	1 041	12,4%
Zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	66 054	34 686	31 368	90,4%
Przychody przyszłych okresów	0	139	-139	-100,0%
Pasywa razem	150 162	97 427	52 735	54,1%

Na dzień 31 grudnia 2016 roku aktywa ogółem Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. wyniosły 150 162 tys. zł i były o 54,1% wyższe w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku. Wzrost

33



aktywów nastąpił w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 219,4% (43 329 tysięcy złotych) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 115,4 % (9 405 tysięcy złotych).

Aktywa trwałe (długoterminowe):

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2016 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost rzeczowych aktywów trwałych o 19 484 tys. zł tj. z poziomu 7 014 tys. zł do poziomu 26 498 tys. zł. Na powyższą zmianę miało wpływ nabycie spółek zależnych w 2016 r., szczególnie spółki Uniserv Budownictwo S.A.
- wartość firmy wyceniona w wartości godziwej w wysokości 3 761 tys. zł, co związane jest z nabyciem spółek zależnych w 2016 r.
- inwestycje w jednostkach stowarzyszonych na wartość 5 509 tys. zł (zakup udziałów Uniserv-Jarosław sp. z o.o.)
- wzrost długoterminowych należności z tytułu dostaw i usług o 5 742 tys. zł tj. do poziomu 20 195 tys. zł, co związane jest ze wzrostem kwot/kaucji zatrzymanych z tytułu realizacji kontraktów (głównie kontrakt na Jaworznie)
- wzrost salda aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 5 665 tysiące złotych. Wzrost w stosunku do 2015 r. związany jest z wyceną kontraktów długoterminowych.

Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):

Na zmianę wartości aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2016 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wpływ miały przede wszystkim

- wzrost środków pieniężnych o 29 823 tys. zł tj. do kwoty 39 189 tys. zł
- spadek poziomu należności o -17 250 tys. zł
- spadek pozostałych aktywów finansowych o - 7 464 tys. zł, co głównie związane było ze zwolnieniem kaucji gwarancyjnych przez Bank stanowiących zabezpieczenie gwarancji kontraktowych.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku pasywa ogółem Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. wyniosły 150 162 tys. zł i były o 54,1% wyższe w porównaniu ze stanem na koniec 2015 roku. Wzrost pasywów nastąpił w wyniku wzrostu wartości kapitałów własnych o 96,0% tj. o 15 049 tysięcy złotych oraz wzrostu wartości zobowiązań o 46,1% tj. o 37 686 tysięcy złotych.

Kapitał własny

Wzrost kapitałów własnych o 96% nastąpił w wyniku:

- wzrostu kapitału podstawowego o 593 tys. zł z tytułu nowej emisji akcji w ilości 593 tys. akcji,
- wzrostu kapitału zapasowego o 5 734 tys. zł, głównie z tytułu nadwyżki ceny emisyjnej nad ceną nominalną (agio) i obowiązkowego odpisu z zysku za 2015 r.,
- wzrostu kapitału rezerwowego o 2 374 tys. zł, z tytułu niewypłaconej części zysku za 2015 r.
- wzrostu zysków zatrzymanych łącznie o 3 802 tys. zł.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania

Wzrost zobowiązań o 46,1% nastąpił w wyniku:

- wzrostu wartości zobowiązań długoterminowych z tytułu dostaw i usług o kwotę 2 761 tys. zł, co związane jest ze wzrostem wartości kaucji z tytułu umów budowlanych
- wartości pozostałych zobowiązań 2 953 tys. zł, w tym 2 903 tys. zł stanowią zobowiązania układowe Uniserv Budownictwo S.A.
- wzrostu kwot z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną o 31 368 tys. zł, co związane jest ze wzrostem wartości rozliczeń przychodów przyszłych okresów.
- wzrost wartości rezerw pozostałych o 3 336 tys. zł, co głównie związane jest ze wzrostem kwot należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę, na który składa się wzrost korekty sprzedaży rozpoznanej nad sprzedażą zafakturowaną w związku z wyceną kontraktów długoterminowych według stopnia zaawansowania oraz wzrostem rezerw z tytułu spraw sądowych w związku z nabyciem jednostki zależnej.

Na dzień 31.12.2016 i 31.12.2015 struktura pasywów Grupy przedstawia się następująco:

**Struktura pasywów
Grupy Uniserv –
Piecbud S.A.**
(dane w mln zł)



Kapitał własny

- Kapitał podstawowy wynosi 6,3 mln PLN

Zobowiązania długoterminowe

- Zobowiązania handlowe = 5,5 mln zł
- Pozostałe zobowiązania = 2,9 mln zł w tym zobowiązania Uniserv Budownictwo z tytułu układu

Rezerwy

Zobowiązania handlowe

Różniczenie międzyokresowe przychodów

Różniczenia związane z wyceną umów długoterminowych.
Wartość zafakturowanych przychodów do rozliczenia w przyszłości
(wg zasady równowagi przychodów i kosztów)

Pozostałe

- Ok. 4,5 mln zobowiązania z tytułu zapłaty za nabyte udziały podmiotów zależnych i powiązanych (z 2016 r.)
- ok. 1,09 to zobowiązania Uniserv Budownictwo z tytułu układu
- Kalkulacyjne rezerwy = 8,3 mln zł
- Z tytułu podatku dochodowego = 5,7 mln zł
- Otrzymane zaliczki = 2,9 mln zł



3.1.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Uniserv-Piecbud S.A.

Stan środków pieniężnych Grupy Uniserv-Piecbud S.A. na koniec 2016 r. wyniósł 39 178 tys. zł i w stosunku do stanu na początek roku i uległ zwiększeniu o 29 831 tys. zł.

Na zwiększenie stanu środków pieniężnych złożyły się dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 32 706 tys. zł, związane głównie ze:

- zmianą stanu w kapitale obrotowym o 42 301 tys. zł, w tym głównie z tytułu rozliczeń międzyokresowych o 27 762 tys. zł

Na poziomie działalności inwestycyjnej wykazano ujemne przepływy w wysokości -667 tys. zł, na co miało wpływ nabycie jednostek stowarzyszonych w wysokości 3 555 tys. zł, mimo wpływu środków pieniężnych z tytułu zwolnienia kaucji zabezpieczających przez Bank w wysokości 4 499 tys. zł

Na konie 2016 r. ujemne przepływy wykazała działalność finansowa w wysokości - 2 208 tys. zł. w związku z:

- wypłatą dywidendy z zysku za 2015 r. w wysokości 1 846 tys. zł
- brakiem wpływów z zewnętrznych źródeł finansowych.

3.3 Zarządzanie zasobami finansowymi

3.3.1 Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Uniserv-Piecbud S.A.

Stan środków pieniężnych Grupy Uniserv-Piecbud wynosił na dzień 31 grudnia 2016 roku 39 189 tys. zł i był o 29 823 tysięcy złotych wyższy, niż stan na dzień 31 grudnia 2015 roku. W trakcie roku 2016 miała miejsce wypłata dywidendy przez Uniserv-Piecbud SA w wysokości 1 846 tysięcy złotych.

W ciągu roku 2016 Uniserv-Piecbud S.A. zainwestował także 12 251 tysięcy złotych własnych środków w zakup udziałów w spółkach tworząc Grupę Kapitałową.

Wygenerowanie środków pieniężnych na przedstawionym poziomie, pomimo wypłaty dywidendy oraz wspomnianych wydatków na zakup udziałów było możliwe przede wszystkim dzięki:

- wysokiej rentowności spółek Grupy we wszystkich segmentach działalności osiągniętej w 2016 roku,
- oraz utrzymującym się korzystnym tendencjom w zakresie składników kapitału obrotowego, w tym wzrostowi otrzymanych należności od klientów.
- odpowiednio stosowanej polityce zarządzania rotacją należności i zobowiązań.

Nadwyżki środków pieniężnych Grupy były - zgodnie z polityką Grupy – lokowane w depozyty w bankach o dobrym ratingu.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

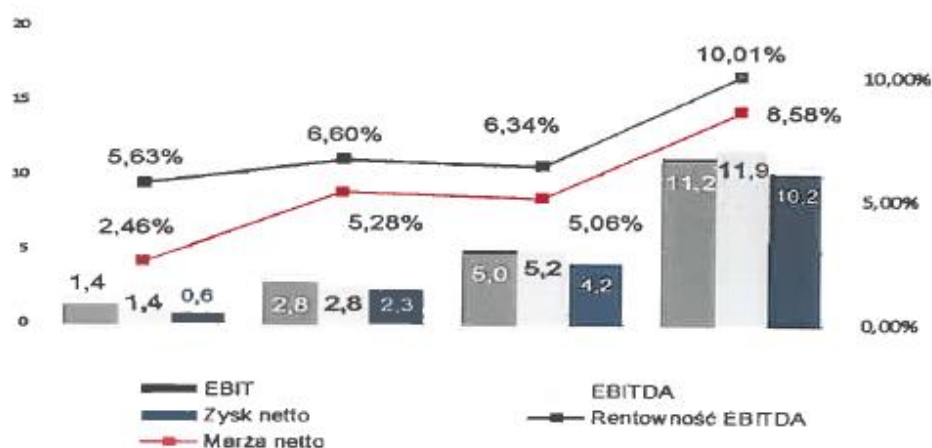
3.1.4. Wskaźniki finansowe

Wybrane dane historyczne Grupy Uniserv-Piecbud S.A.

Dane (w tys. PLN)	2013	2014	2015	2016
Przychody ze sprzedaży	24 485	42 615	82 368	119 522
Dynamika zmian (r/r)	37,8%	74,0%	93,3%	45,1%
EBITDA	1 378	2 813	5 221	11 938
EBIT	1 110	2 603	4 961	11 162
Zysk netto	603	2 251	4 165	10 233

Analiza wyników i rentowności Emitenta (2013-2015)
oraz Grupy Kapitałowej (2016)

(dane w mln zł oraz %)



Strona
179




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
 (wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wskaźniki efektywności

W 2016 roku Grupa wykazała pozytywne wskaźniki efektywności na wszystkich poziomach działania Grupy.

	za 2016 r.	za 2015 r.
Rentowność sprzedaży (brutto)	12,3%	14,3%
Rentowność operacyjna (EBIT)	9,3%	6,0%
Rentowność EBITDA	10,0%	6,3%
Rentowność brutto	9,7%	5,9%
Rentowność netto	8,6%	5,1%
Rentowność aktywów	8,3%	4,3%
Rentowność kapitału własnego	44,1%	30,6%

Sposób wyliczenia:

Rentowność sprzedaży (brutto) – zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży;

Rentowność operacyjna (EBIT) – zysk z działalności operacyjnej / przychody netto ze sprzedaży;

Rentowność EBITDA – zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja / przychody netto ze sprzedaży;

Rentowność brutto – zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży;

Rentowność aktywów – zysk netto w okresie / średni stan aktywów razem na koniec i początek okresu

Rentowność kapitału własnego – zysk netto w okresie / średni stan kapitału własny na koniec i początek okresu;

Wskaźniki rentowności EBIT za 2016 r. wyniósł 9,3% wobec 6 % za ubiegły rok.

Wskaźniki rentowności EBITDA za 2016 r. wyniósł 10% wobec 6,3% za ubiegły rok.

Wskaźnik rentowności netto za 2016 r. wyniósł 8,6% wobec 2,1% w 2015 r.

Wskaźnik aktywów za 2016 r. wyniósł 8,3% wobec 4,3% za ubiegły rok

Wskaźnik rentowności kapitałów własnych za 2016 r. wyniósł 44,1% wobec 30,6% za ubiegły rok

Na wzrost wszystkich wskaźników rentowności przyczynia się:

- dobra marżowość na kontraktach,
- niskie koszty finansowania działalności,
- pozytywne wyniki spółek Grupy.

Wskaźniki rotacji

Wskaźniki rotacji	za 2016 r.	za 2015 r.
średnie stany zapasów, należności i zob.		
Cykl rotacji zapasów	3	3

38




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
 (wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Cykl inkasa należności handlowych i pozostałych	140	128
Cykl spłaty zobowiązań handlowych i pozostałych	65	49
Skorygowany cykl inkasa należności handlowych i pozostałych	90	90
Skorygowany cykl spłaty zobowiązań handlowych i pozostałych	62	48

Sposób wyliczenia:

Cykl rotacji zapasów – średni stan zapasów na koniec okresu x 365 dni / koszty działalności operacyjnej

Cykl inkasa należności handlowych i pozostałych – średni stan należności handlowych i pozostałe na koniec okresu x 365 dni / przychody z działalności operacyjnej;

Cykl spłaty zobowiązań handlowych i pozostałych – stan zobowiązań handlowych z tyt. dostaw i usług na koniec okresu x 365 dni / koszty działalności operacyjnej.

Skorygowany cykl inkasa należności handlowych i pozostałych – średni stan należności handlowych i pozostałe na koniec okresu x 365 dni / przychody z działalności operacyjnej + zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną

Skorygowany cykl spłaty zobowiązań handlowych i pozostałych – stanu zobowiązań handlowych z tyt. dostaw i usług na koniec okresu x 365 dni / koszty działalności operacyjnej + aktywa z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną.

Cykl rotacji zapasów zarówno na koniec 2015 r. oraz jak i na koniec 2016 wynosił 3 dni. Niski poziom wskaźnika wynikał z utrzymywania stosunkowo niskich poziomów zapasów w działalności operacyjnej.

Wskaźnik rotacji należności handlowych i pozostałych na koniec 2015 r. wyniósł 128 dni, po czym na koniec 2016 r. wzrósł do 140 dni. Wzrost inkasa należności o 14 dni wynikał z większej dynamiki wzrostu stanu należności z tytułu dostaw i usług w 2016 r. w stosunku do wzrostu przychodów ze sprzedaży za 2016 r. Z uwagi na specyfikę działalności (realizowanie długoterminowych kontraktów budowlanych) i fakturowanie przychodów, do których nie rozpoznano jeszcze kosztów w pozycji „zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną”, obliczono skorygowany wskaźnik rotacji należności handlowych i pozostałych. W skorygowanym wskaźniku inkasa należności handlowych przychody ze sprzedaży powiększono o wartość „zobowiązań z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną”, z uwagi na fakt otrzymania płatności również z części niedokończonych umów budowlanych. Tak obliczony wskaźnik zarówno na koniec 2015 r. jak i na koniec 2016 r. jest istotnie niższy i wynosi 90 dni. Wskaźnik ten pokazuje faktyczny okres spływu gotówki od kontrahentów do Grupy Kapitałowej. Oznacza on, że średnio po 90 dniach w 2015 oraz 2016 r. Grupa Kapitałowa otrzymywała gotówkę od odbiorców za realizowane prace.

Wskaźnik cyklu spłaty zobowiązań handlowych na koniec 2015 r. wyniósł 49 dni, natomiast na koniec 2016 r. było to 65 dni. Wzrost cyklu spłaty zobowiązań o 16 dni wynikał z większej dynamiki wzrostu średniego stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług w 2016 r. w stosunku do wzrostu kosztów operacyjnych w 2016 r. Podobnie jak miało to miejsce dla wskaźnika spłaty należności obliczono również skorygowany cykl spłaty zobowiązań handlowych i pozostałych. W skorygowanym wskaźniku spłaty zobowiązań handlowych koszty operacyjne powiększono o wartość „aktywów z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną”, z uwagi na fakt rozpoznania przychodów przewyższających należności wynikające z faktur częściowych. Tak obliczony wskaźnik zarówno na koniec 2015 r. jak i na koniec 2016 r. był nieznacznie niższy i wyniósł 48 dni na koniec 2015 r. oraz 62 dni na koniec 2016 r.




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Wskaźnik ten pokazuje faktyczny okres zapłaty za wykonane prace na rzecz Grupy Kapitałowej. Oznacza on, że w 2016 r. średnio po 62 dniach Grupa Kapitałowa płaćła swoim dostawcom.

Grupa Spółka w omawianym okresie utrzymywała dodatni cykl rotacji gotówki co oznacza, że szybciej spłacała swoje zobowiązania w stosunku do otrzymywanych należności, a to z kolei oznacza, że Grupa może potrzebować stosunkowo dużej kwoty środków pieniężnych na finansowanie swojej bieżącej działalności operacyjnej. Wynika to z faktu, że głównie koszty Grupy to wydatki na wynagrodzenia oraz usługi obce dla podwykonawców, czyli koszty osobowe o stosunkowo krótkich terminach płatności, natomiast przychody pochodzą przede wszystkim z dużych kontraktów, rozliczanych po realizacji kluczowych etapów i przeprowadzeniu procedury odbioru prac. Dodatkowo część należności służy kontrahentom Grupy do zabezpieczenia ew. roszczeń z tytułu gwarancji dobrego wykonania zlecenia oraz usług w okresie gwarancji.

	za 2016 r.	za 2015 r.
Wskaźnik płynności bieżącej	1,63	1,44
Wskaźnik przyspieszonej płynności	1,49	1,38
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,38	0,22

Sposób wyliczenia:

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną;

Wskaźnik przyspieszonej płynności – (aktywa obrotowe – zapasy – aktywa z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną) / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną;

Wskaźnik płynności środków pieniężnych – środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną;

Wszystkie wskaźniki płynności wykazują wzrost w 2016 r. w stosunku do roku ubiegłego.

Wielkość wskaźników płynności świadczy, że Grupa posiada zdolność do terminowego wywiązywania się ze swoich zobowiązań.

Strona
182

3.2. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31.12.2016 r. Grupa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe	2016	2015
a) z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	40 605	20 526
- na rzecz pozostałych jednostek		
udzielone gwarancje	40 605	20 436
udzielone poręczenia	0	90
b) pozostałe (z tytułu), w tym:	23 652	3 814
- na rzecz pozostałych jednostek		
przekazane weksle	2 792	3 814
c) część umorzona wierzytelności układowych	20 860	0
Zobowiązania warunkowe, razem	64 257	24 341

Na dzień 31.12.2016 r. Grupa posiadała następujące aktywa warunkowe:

Aktywa warunkowe	2016	2015
a) z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	5 339	3 696
- od pozostałych jednostek		
otrzymane gwarancje	5 339	3 696
b) pozostałe (z tytułu), w tym:	1 930	510
- od pozostałych jednostek		
otrzymane weksle	1 819	398
notarialne poświadczenie	111	111
Aktywa warunkowe, razem	7 269	4 206

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz towarzystwa ubezpieczeniowe na rzecz kontrahentów Grupy Uniserv-Piecbud S.A. jako zabezpieczenie roszczeń w stosunku do spółek Grupy z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. Bankom oraz towarzystwom ubezpieczeniowym przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec spółek Grupy Kapitałowej. Na dzień 31 grudnia




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

2016 roku zobowiązania warunkowe Grupy z tytułu wystawionych gwarancji wynosiły 43 397 tys. zł wobec 24 341 tys. zł na koniec 2015 roku. Wzrost spowodowany jest wzrostem obrotów z tytułu kontraktów długoterminowych. Gwarancje udzielane stanowią alternatywny, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych, sposób zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych.

W wyniku nabycia w dniu 01.12.2016 r. spółki Uniserv Budownictwo S.A. Grupa wykazuje jako zobowiązanie warunkowe – z tytułu rozliczeń układowych w wysokości wartości umorzonej w wyniku redukcji wierzytelności układowych tj. 20.860 tys. zł.

Spółka Uniserv Budownictwo S.A. (wcześniej Uniserv) realizuje postanowienia układowe w związku z zaistnieniem upadłości. W dniu 26 maja 2015 r. zatwierdzono układ i wprowadzono plan restrukturyzacyjny Uniserv Budownictwo S.A. W dniu 2 lutego 2016 r. Sąd w Katowicach wydał decyzję o zakończeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia układu.

Łączna wartość wierzytelności układowych (po umorzeniu) wynosiła na koniec 2016 r. 5,8 mln zł., w tym 1,5 mln zł dotyczyła Grupa i została wyeliminowana w ramach konsolidacji. Pozostała kwota 4,3 mln zł została zaprezentowana z pozycji pozostałe zobowiązania (nota nr 22 w sprawozdaniu finansowym Grupy). Kolejne raty regulowane są co kwartał zgodnie z harmonogramem.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka związanego z realizacją postanowień układowych (terminowe spłaty rat układowych) lub zaprzestania realizacji postanowień układowych, stąd ujęcie wartości umorzonej w zobowiązaniach warunkowych (pozabilansowych).

Razem zobowiązania warunkowe wyniosły 64 257 tys. zł.

Na dzień 31.12.2016 r. nie wystąpiły gwarancje udzielone przez Uniserv-Piecbud S.A. S.A. spółkom zależnym.

W roku 2015 Grupa współpracowała w zakresie gwarancji kontraktowych oraz pozostałych produktów ubezpieczeniowych z wiarygodnymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi, działającymi na rynku polskim, min: HESTIA, UNIQA, INTERRISK, WARTA, GENERALI i GOTHAR.

Uniserv-Piecbud S.A. współpracuje również w zakresie gwarancji kontraktowych w Bankami działającymi na rynku polskim, min: Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz Deutsche Bank Polska S.A.

Aktywa warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń obejmują wystawione przez banki lub inne podmioty na rzecz Grupy gwarancje stanowiące zabezpieczenie roszczeń Grupy w stosunku do kontrahentów z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. Na koniec 2016 roku należności Grupy z tytułu gwarancji wynosiły 7 269 tys. zł i uległy wzrostowi o 72% w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r. Wzrost związany jest z rozsądną wartością obrotów z tytułu kontraktów budowlanych.

3.2.1 Zabezpieczenia na aktywach Grupy

Grupa w celu zabezpieczenia zobowiązań gwarancyjnych posiada ustanowione zabezpieczenia na aktywach Grupy:

- hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Raiffeisen Bank do kwoty 1 500 tys. zł, na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym położonej w Katowicach przy



ul. Woźniaka 10. W marcu 2017 r. upłynął termin ważności gwarancji ubezpieczeniowej, w związku z powyższym Spółka złożyła wniosek do Sądu o wykreślenie z hipoteki.

- hipoteka na rzecz Raiffeisen Bank do kwoty 25 200 tys. zł na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym położonej w Katowicach przy ul. Lubuskiej 23. Ustanowiona tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy o limit na gwarancję z dnia 23 marca 2015 r. W dniu 13 marca 2017 r. na podstawie oświadczenia Banku, został złożony wniosek do Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach o wykreślenie hipoteki.
- Hipoteka na rzecz Ergo Hestii na nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Okrężnej do 5.100 tys. zł z tytułu wystawionych gwarancji.
- zdeponowane środki pieniężne w Banku i TU na wartość 9 373 tys. zł, w stosunku do 14.252 tys. zł w 2015 r. - Nota nr 10 w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 r. Zmniejszenie wartości związane jest z redukcją wartości gwarancji i zwolnieniem kwot zabezpieczających.

3.3. Umowy ubezpieczenia

GRUPA Uniserv-Piecbud S.A. od okresie od 01.01 – 31.12.2016 r. posiadała dostateczną ochronę ubezpieczeniową adekwatną do prowadzonej działalności w ramach skonsolidowanego programu ubezpieczeniowego.

Polisy były zawierane, co do zasady na okres jednego roku lub na okres zawieranego kontraktu. Wszystkie ubezpieczenia podstawowe, które nie dotyczą realizowanych przez Spółki dużych kontraktów, mają charakter odnawialny. Na czas opracowywania sprawozdania za 2016 r. głównym ubezpieczycielem Spółki jest PZU SA zapewniający ochronę ubezpieczeniową, potwierdzoną polisami:

1. ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia
Suma gwarancyjna dla spółek wynosi odpowiednio:
 - Uniserv-Piecbud SA – 15 mln PLN
 - Dynamiks Sp. z o.o. – 5 mln PLN
 - Uniserv Budownictwo SA – 1 mln PLN
 - Projctod Sp. z o.o. – 1 mln PLN
 - Prowbud-Expol Sp. z o.o. – 1 mln PLN
2. ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk obejmującego majątek trwały
3. ubezpieczenia maszyn i sprzętu budowlanego od uszkodzeń
4. ubezpieczenia sprzętu elektronicznego stacjonarnego i przenośnego
5. jednostkowe ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych dla kontraktów o podwyższonym ryzyku.

Jednostkowe umowy ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych zapewniają ochronę ubezpieczeniową dla prac budowlano- -montażowych, mienia istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie placu budowy oraz wyposażenia i zaplecza budowy (z wyłączeniem ciężkich maszyn budowlanych), chyba że zgodnie z zawartymi umowami, ubezpieczenie sprzętu i maszyn budowlanych będzie pozostawało w gestii Spółki.

Spółka dominująca UNISERV-PIECBUD SA posiada także odrębne dedykowane ubezpieczenie kontraktu:

- dotyczącego: zaprojektowania, dostawy, montażu, uruchomienia i przekazania do eksploatacji chłodni kominowej wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem Bloku energetycznego o mocy 910 MW w Elektrowni Jaworzno III – Elektrownia II, z uwagi na





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

wartość i długi okres realizacji. Ochroną objęte są: odpowiedzialność cywilna z tytułu prowadzonej działalności lub posiadanego mienia wraz z OC za produkt oraz odpowiedzialność cywilna projektanta. Ubezpieczenie ryzyk budowy – montażu zawarte jest przez Zamawiającego.

W charakterze ciągłym utrzymywane są ubezpieczenia:

- pojazdów należących do Spółek w ramach generalnej umowy flotowej
- odpowiedzialności cywilnej zawodowej podmiotu uprawnionego do wykonywania działalności usługowej w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych

3.4. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Szczegółowe informacje na temat transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w notce 34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Uniserv-Piecbud za 2016 r.

Grupa nie zawiera transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

3.5. Zaciągnięte kredyty i pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Uniserv-Piecbud SA nie posiadał żadnych kredytów, pożyczek oraz umowy leasingu finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółki z Grupy Uniserv-Piecbud SA nie posiadały istotnych kredytów oraz umów leasingu finansowego. Wartość zobowiązań z tytułu kredytu i leasingu wynosi 74 tys. zł

3.6. Główne inwestycje kapitałowe dokonane w 2016 r.

W 2016 r. główne inwestycje kapitałowe były związane w utworzeniem Grupy Kapitałowej:

- 23.02.2016 r. nastąpiło objęcie 100% udziałów w nowo utworzonej spółce UNIWORKER,
- 09.05.2016 r. nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROWBUD-EXPOL,
- 16.05.2016 r. nastąpiło nabycie 100% udziałów spółki PROJCHŁOD,
- 16.05.2016 r. nastąpiło nabycie 49% udziałów w jednostce stowarzyszonej Uniserv-Jarosław,
- 27.06.2016 r. nastąpiło nabycie 78% udziałów spółki DYNAMIKS,
- 01.12.2016 r. nastąpiło nabycie 80% akcji Uniserv-Budownictwo S.A. (wniesione aportem w zamian za objęcie nowych akcji spółki)

W dniu 30 listopada 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uniserv-Piecbud podjęło uchwałę nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 592.560 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, które w całości zostały objęte przez Pana Artura Nizioła poprzez wniesienie aportem 80% akcji Uniserv-Budownictwo S.A.




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

- 19.12.2016 r. nastąpiło zbycie 76% udziałów spółki Uniworker. Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania Jednostka Dominująca posiada 24% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

3.7. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym
Udzielone pożyczki

Wartość godziwa pożyczek udzielonych przez Grupę odpowiada w przybliżeniu ich wartości bilansowej.

Pożyczki do podmiotów powiązanych:

Na dzień 31.12.2016 r. saldo pożyczek udzielonych na rzecz podmiotów powiązanych wyniosło 1 737 tys. zł.

Podmiot powiązany	Kwota pożyczki	Saldo pożyczki	Terminy spłaty pożyczek	uwagi
Prowbud-Expol Sp. z o.o.*	581	496	60.000,00 - 31.12.2018 75.000,00 - 31.12.2018 11.019,64 - 31.12.2018 100.000,00 - 30.06.2017 250.000,00 - 31.12.2018	
Projchlod Sp. z o.o.**	258	201	130.000,00 - 31.12.2018 60.000,00 - 31.12.2018 68.420,15 - 20.04.2017	
UNISERV Budownictwo S.A.***	607	540	120.000,00 – 28.02.2017 487.187,88 – 30.11.2018	120.000,00 spłacona 28.02.2017
Dionizy Boryczko	500	500	11.02.2017	Spłacona 24.01.2017
Razem	1.946	1.737		

Pożyczka do podmiotów pozostałych:

Na dzień 31 grudnia Grupa Uniserv-Piecbud S.A. posiadała należność z tytułu udzielonej pożyczki





spółce IOS Thermex na kwotę 120 tys. zł z terminem spłaty do 31.12.2018 r. Oprocentowanie zostało ustalone w wysokości 5% w skali roku.

IV. INFORMACJE POZOSTAŁE

4.1. Informacje o stanie posiadania akcji Jednostki Dominującej oraz akcji/udziałów w jednostkach powiązanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Jednostkę Dominującą

Na dzień 31 grudnia 2016 roku członkowie Zarządu Uniserv-Piecbud SA nie posiadali akcji Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku członkowie Rady Nadzorczej Uniserv-Piecbud SA posiadali następujące ilości akcji Spółki:

Przewodniczący Rady Nadzorczej Uniserv-Piecbud SA Pan Artur Nizioł posiadał bezpośrednio 592.560 akcji w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 592.560 zł reprezentujących 9,38 % kapitału zakładowego Uniserv-Piecbud SA oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 6,17 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Pośrednio – przez spółkę CHK S.A. Pan Artur Nizioł posiada 5.721.900 akcji w kapitale zakładowym Uniserv-Piecbud SA o łącznej wartości nominalnej 5.721.900,00 zł reprezentujących 90,62 % kapitału zakładowego Uniserv-Piecbud oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 93,83 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej nie przysługują opcje na akcje.

4.2. Informacje o nabyciu akcji własnych

W roku 2016 Uniserv-Piecbud SA nie dokonał nabycia akcji własnych.

4.3. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników

Spółka nie wprowadziła programów akcji pracowników.

4.4. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Uniserv-Piecbud SA nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.





4.5. Struktura akcjonariatu Uniserv-Piecbud S.A.

Na dzień 31.12.2016 r. struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w WZ
CHK S.A.	5 721 900	90,62%	9 005 420	93,83%
Akcje serii A1 (2xgłosy)	1 600 000		3 200 000	
Akcje serii A2 (2xgłosy)	1 683 520		3 367 040	
Akcje serii A3 (zwykłe)	2 438 380		2 438 380	
Artur Nizioł	592 560	9,38%	592 560	6,17%
Akcje serii B	592 560		592 560	
RAZEM	6 314 460	100,00%	9 597 980	100,00%

W dniu 05.09.2016 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia została podjęta decyzja w sprawie podziału (splitu) akcji Jednostki Dominującej, z wartości nominalnej każdej akcji 50 zł na 1 zł z jednoczesnym zwiększeniem liczby akcji z 114 438 akcji do 5 721 900 akcji.

CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach jest jednostką dominującą najwyższego szczebla, w skład grupy której wchodzi Uniserv-Piecbud S.A. CHK S.A. posiada 5.721.900 akcji w kapitale zakładowym Uniserv-Piecbud S.A. o łącznej wartości nominalnej 5.721.900,00 zł reprezentujących 90,62 % kapitału zakładowego Uniserv-Piecbud oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 93,83 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

Kapitał zakładowy Uniserv-Piecbud wynosi 6.314.460,00 zł (słownie: sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych) i dzieli się na:

- 1.600.000 (słownie: jeden milion sześćset tysięcy) akcji imiennych serii A1 uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy,
- 1.683.520 (słownie: jeden milion sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia) akcji imiennych serii A2 uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy,
- 2.438.380 (słownie: dwa miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt) akcji na okaziciela serii A3,
- 592.560 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) akcji imiennych serii B.

Wartość nominalna jednej Akcji Uniserv-Piecbud wynosi 1,00 PLN (jeden złoty).

Wszystkie Akcje Uniserv-Piecbud zostały opłacone w całości, tj. w kwocie 6.314.460,00 zł (słownie: sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych).

Podmiotem kontrolującym w stosunku do Uniserv-Piecbud S.A. jest Artur Nizioł, który bezpośrednio posiada 592.560 akcji w kapitale zakładowym Uniserv-Piecbud S.A. o łącznej wartości nominalnej




SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
 (wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

592.560 zł reprezentujących 9,38 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 6,17 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu natomiast za pośrednictwem swojej spółki zależnej - CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach, w której posiada 67,5% udział w kapitale zakładowym, Artur Nizioł posiada 5.721.900 akcji w kapitale zakładowym Uniserv-Piecbud S.A. o łącznej wartości nominalnej 5.721.900,00 zł reprezentujących 90,62 % kapitału zakładowego Uniserv-Piecbud S.A. oraz uprawniających do wykonywania prawa głosu z 93,83 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zmiany w strukturze akcjonariatu w ciągu 2016 r.

	Liczba akcji	Nominal (zł)	wartość
Stan na 01.01.2015 r.	5 721 900*	1	5 721 900
Stan na 31.12.2015 r.	5 721 900*	1	5 721 900
Podwyższenie kapitału Akcje serii B	592 560	1	592 560

RAZEM (31.12.2016r.)	6 314 460	100,00%	9 597 980
-----------------------------	------------------	----------------	------------------

*po splicie

W dniu 30 listopada 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję 592.560 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Akcje w całości zostały objęte przez Pana Artura Nizioła w zamian za wkład niepieniężny w postaci aportu akcji spółki Uniserv Budownictwo S.A.

4.6. Zasoby ludzkie
Informacje o liczbie i strukturze pracowników w Uniserv-Piecbud S.A.

Na dzień 31.12.2016 r. Uniserv-Piecbud S.A. zatrudnia 109 osób na podstawie umowy o pracę oraz 9 na podstawie umowy zlecenia.

Liczba zatrudnionych w przedsiębiorstwie Uniserv-Piecbud S.A.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015	124	7	0
31 grudnia 2016 r.	109	9	0

Zatrudnienie wg struktury wykształcenia pracowników w przedsiębiorstwie Uniserv-Piecbud S.A.

Wykształcenie	2016		2015	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Podstawowe	7	6,42	10	8,06
Zawodowe	26	23,85	46	37,10
Średnie	12	11,01	23	18,55
Policealne	2	1,83	1	0,81
Wyższe	62	56,88	44	35,48
RAZEM:	109	100	124	100



Zatrudnienie w przedsiębiorstwie w podziale na podstawowe kategorie działalności

Dział	2016		2015	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Pracownicy fizyczni	37	33,94	73	58,87
Kadra Inżynierska	34	31,19	20	16,13
Administracja	27	24,77	26	20,97
Zarząd i najwyższe kierownictwo	11	10,09	5	4,03
RAZEM:	109	100	124	100

Zatrudnienie w przedsiębiorstwie Uniserv-Piecbud S.A. wg struktury wiekowej

Lata	2016		2015	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
19-30	23	21,10	14	11,29
31-40	30	27,52	36	29,03
41-50	20	18,35	26	20,97
51-60	33	30,28	42	33,87
61 +	3	2,75	6	4,84
RAZEM:	109	100	124	100

W 2016 r. średnia liczba pracowników zatrudnionych na czas określony wynosiła 65 osób. Większość pracowników zatrudniona jest w Katowicach, tym samym zestawienie zatrudnionych w podziale na rejony geograficzne jest nieistotne.

Zatrudnienie w jednostkach zależnych

Liczba zatrudnionych w Dynamiks sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	5	0	0
31 grudnia 2016 r.	5	0	0

Liczba zatrudnionych w BSIPCHE PROJCHŁOD sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	19	1	0
31 grudnia 2016 r.	12	1	0





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Liczba zatrudnionych w PROWBUD-EXPOL sp. z o.o.

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	3	0	0
31 grudnia 2016 r.	8	0	0

Liczba zatrudnionych w Uniserv Budownictwo

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2015 r.	1	2	0
31 grudnia 2016 r.	3	2	0

Zatrudnienie razem w Grupie na 31.12.2016 r. wyniosło 137 osób.

4.7. Społeczna odpowiedzialność biznesu (CRS)

W obszarze społecznej odpowiedzialności biznesu Grupa Uniserv-Piecbud S.A. kładzie nacisk na następujące obszary:

- Warunki pracy w tym bezpieczeństwo i higienę pracy,
- przeciwdziałanie nieetycznym zachowaniom (np. korupcji),
- jakość i bezpieczeństwo budowanych obiektów,
- racjonalne wykorzystanie zasobów i ochrona środowiska,
- wpływ na lokalne społeczności.

Warunki, bezpieczeństwo i higiena pracy

Pracownicy są jednym z najcenniejszych aktywów Grupy Uniserv-Piecbud S.A. Organizacja stara się nie tylko tworzyć bezpieczne warunki pracy, ale także dąży do zapewnienia pracownikom satysfakcji z wykonywanej pracy, m.in. poprzez: odpowiedni system wynagrodzeń, uwzględniający poziom zaangażowania pracowników w realizację celów Grupy. Ważnym elementem Spółka umożliwia Pracownikom korzystanie ze prywatnej opieki medycznej oraz pakietów sportowych.

Realizując cele biznesowe Grupa podejmuje niezbędne działania, aby zapobiegać wypadkom przy prac, chorobom zawodowym oraz zdarzeniom potencjalnie wypadkowym pracowników wykonujących zlecane zadania dla Grupy.

W działaniach tych wykorzystywane są takie narzędzia jak:

- Dobór dostawców zapewniający zapewnienie przestrzeganie przepisów powszechnie obowiązującego prawa



- Procedury i Instrukcje Zintegrowanego Systemu Zarządzania w tym zarządzania BHP,
- Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ),
- Instrukcja Bezpiecznego Wykonywania Robót,
- Projekty Organizacji Robót,
- Ocena ryzyka zawodowego dla zadania,
- Zakładowe instrukcje bezpieczeństwa,
- oznaczenia placów budów i zaplecza socjalnego,
- szkolenia z zakresu BHP.

Celem zapewnienia najwyższych standardów bezpieczeństwa i higieny pracy, do każdego Projektu kierownictwo podchodzi indywidualnie. Każdorazowo opracowywane są wymagane dokumenty odpowiednie do zakresu prowadzonych robót.

Do zachowania wysokich standardów podczas realizacji projektów przyczyniają się zasoby ludzkie odpowiednio wykwalifikowane, z wieloletnim doświadczeniem. Podczas stałych kontroli służba BHP sprawdzają stan bezpieczeństwa i higieny pracy na placu budowy.

Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli bierze udział we wdrażaniu innowacyjnych rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych poprawiających bezpieczeństwo pracy.

Dzięki podejmowanym ww. działaniom, w warunkach zwiększenia obrotów Grupy, liczba wypadków ich ciężkość i częstotliwość ulega ciągłemu zminimalizowaniu.

4.8. Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza Uniserv-Piecbud SA w dniu 28.11.2016 roku podjęła uchwałę nr 2 w sprawie wyboru REWIDO z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. REWIDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ul. Dobra 13, 40-119 Katowice, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 2302, do dokonania badania sprawozdania finansowego Uniserv-Piecbud SA i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Uniserv-Piecbud za 2016 rok.

W 2016 r. z uwagi na prowadzony proces wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW, na potrzeby prospektu emisyjnego REWIDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. przeprowadziła:

- badanie historycznych informacji finansowych Uniserv-Piecbud (2015 i 2014)
- przegląd półrocznego sprawozdania finansowego Uniserv-Piecbud SA oraz spółek zależnych i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Uniserv-Piecbud SA za okres 6 miesięcy 2016 roku na potrzeby prospektu emisyjnego.

Wynagrodzenie ustalone za powyższe czynności przedstawiono w poniższej tabeli.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Umowy na wymienione usługi zostały podpisane w dniu 12.08.2016 r oraz 15.12.2016 r.

Typ usługi	Wynagrodzenie
badanie historycznych informacji finansowych obejmujących dane finansowe za okres 01.01.2014 r. do 31.12.2015 r	175
przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego	
przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. zgodnie z MSSF	
prace przy prospekcie	
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016	20
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016	17

V. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

5.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, które stosuje Uniserv-Piecbud S.A.

Zasady ładu korporacyjnego zostały objęte dokumentem „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2016” w brzmieniu nadanym przez załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku. W ostatnim roku obrotowym oraz na Datę Prospektu Spółka stosuje zasady określone w „Dobrych praktykach spółek notowanych na GPW” w zakresie, w jakim mogą mieć one zastosowanie do spółek niepublicznych, z wyjątkiem wymienionych poniżej:

1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa:
- informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia (I.Z.1.16).
- zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie wideo (I.Z.1.20).

Zgodnie z zasadą I.Z.1.20 Spółka będzie zamieszczał na stronie internetowej zapis z przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio.

Spółka, mając na uwadze konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, nie decyduje się na chwilę obecną na transmisję obrad Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczanie na stronie zapisu obrad walnego zgromadzenia w formie wideo. Tym samym, nie jest możliwym zamieszczenie na korporacyjnej stronie internetowej Spółka informacji dotyczących planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia oraz zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie wideo.

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

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

Spółka, mając na uwadze konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, nie decyduje się na chwilę obecną na transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, na zapewnienie akcjonariuszom możliwości dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym oraz na wykonywanie prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Doświadczenia rynkowe z wykorzystaniem tego środka komunikacji, mierzone dotychczasową oceną sposobu udziału akcjonariuszy w walnym zgromadzeniu, prowadzą do oceny o nieadekwatności funkcjonalnej i kosztowej tego środka komunikacji dla przebiegu obrad walnego zgromadzenia. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Spółka rozważy wprowadzenie tej zasady w życie. W ocenie Spółka, na Datę Prospektu za przestrzeganiem powyższych zasad nie przemawia struktura akcjonariatu, jak również potrzeba taka nie była sygnalizowana przez akcjonariuszy Spółka.

3. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu (II.Z.2).

Ze względu na specyfikę działalności elementy systemu zarządzania ryzykiem i compliance rozproszone są pomiędzy różne komórki organizacyjne i opisane w różnych wewnętrznych aktach normatywnych. Spółka przeprowadza okresowe przeglądy poszczególnych kategorii ryzyka w celu oszacowania możliwych zagrożeń i potencjalnych skutków ich wystąpienia.

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

Spółka, mając na uwadze konieczność przeprowadzenia wielu czynności techniczno-organizacyjnych, związane z nimi koszty i ryzyka oraz małe doświadczenie rynku w tym zakresie, nie decyduje się na chwilę obecną na transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz na zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W miarę upowszechniania się stosowania tego rozwiązania technicznego oraz zapewnienia odpowiedniego bezpieczeństwa jego stosowania, Spółka rozważy wprowadzenie tej zasady w życie. W ocenie Spółka, za przestrzeganiem powyższych zasad nie przemawia również struktura akcjonariatu.

5. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów (V.Z.6).

Na Datę Prospektu Spółka nie posiada regulacji wewnętrznych, o których mowa w punkcie V.Z.6. Spółka planuje wprowadzenie takich regulacji w przyszłości.

6. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń (VI.R.1). Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn (VI.R.2).

Na Datę Prospektu w Spółce nie funkcjonuje polityka wynagrodzeń członków organów spółki i kluczowych menedżerów. Spółka planuje wprowadzenie takiej polityki w przyszłości.

7. Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7 (VI.R.3).

W Radzie Nadzorczej Spółka nie został wyodrębniony komitet do spraw wynagrodzeń.





5.2. Organy zarządzające i nadzorujące Spółki

5.2.1. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Zarząd

Zgodnie ze statutem Spółki Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków, w tym Prezesa Zarządu.

Kadencja Zarządu trwa 3 lata i jest kadencją wspólną.

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 25 czerwca 2014 r. tj. w dniu zarejestrowania Uniserv-Piecbud w KRS i upływa z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 r.

Zarząd nie posiada uprawnień do podjęcia decyzji o emisji akcji. Uprawnienia Zarządu odnośnie prawa do podjęcia decyzji o wykupie akcji nie odbiegają od uregulowań zawartych w Kodeksie spółek handlowych.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających, uprawnienia osób zarządzających są następujące:

Akcjonariuszowi Spółki spółce „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach przysługuje prawo powołania:

- a) jednego członka Zarządu w przypadku Zarządu jednoosobowego lub dwuosobowego, w tym wyboru Prezesa Zarządu,
- b) dwóch członków Zarządu w przypadku Zarządu trzyosobowego, czteroosobowego lub pięcioosobowego, w tym wyboru Prezesa Zarządu.

Pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza

Pozostałe uregulowania zawarte są w Statucie Spółki.

Zgodnie z regulacjami zawartymi w Statucie, Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę, czyli zakres jego uprawnień nie odbiega od zakresu określonego przepisami Kodeksu spółek handlowych.

5.2.2. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających i nadzorujących Spółkę oraz ich komitetów.

Zarząd

W skład Zarządu wchodzi Dionizy Boryczko (Prezes Zarządu) oraz Aneta Pass-Florczyk (Członek Zarządu).

Dionizy Boryczko został powołany na funkcję Prezesa Zarządu z dniem 7 września 2015 r. uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 września 2015 r. (wcześniej na podstawie uchwały Rady



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Nadzorczej z dnia 31 października 2014 r. Dionizy Boryczko pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu).



Dionizy Boryczko

Prezes Zarządu Uniserv-Piecbud S.A.

- Absolwent Wydziału Budownictwa Lądowego w zakresie budownictwa, specjalność: konstrukcje budowlane i inżynierskie.
- Studia podyplomowe w zakresie zarządzania firmą w Wyższej Szkole Biznesu National Louis University w Nowym Sączu.
- W okresie 1984 -2014 Mostostal Kraków SA, (funkcje inżyniera budowy, mistrza budowy, Kierownika Budowy, Dyrektora Marketingu, Wiceprezesa Zarządu, aż po stanowisko Prezesa Zarządu.
- W 1989 roku uzyskał uprawnienia budowlane do sprawowania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

Od 2014 roku podjął współpracę ze Spółką Uniserv – Piecbud SA na stanowisku Wiceprezesa Zarządu (od września 2015 roku Prezes Zarządu).

Aneta Pass-Florczyk została powołana na funkcję Członka Zarządu z dniem 7 kwietnia 2015 r. uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 kwietnia września 2015 r.

Mandaty Członków Zarządu wygasną najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Uniserv-Piecbud zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2016 r.



Aneta Pass-Florczyk

Członek Zarządu, Dyrektor Realizacji

- Absolwentka Wydziału Budownictwa Politechniki Śląskiej w Gliwicach, specjalność: konstrukcje budowlane.
- 1999 - SHW Holter Wassertechnik (Polska), asystent kierownika budowy.
- Od 2002 - „Chłodnie Kominowe” SA (inżynier budowy i kierownik budowy).
- W 2004 - Przedsiębiorstwo Eksploatacji i Remontów Obiektów Budowlanych „SIGMA KM” Spółka Jawna (kierownik ds. technicznych).
- Od 2005 - Budownictwo Przemysłowe UNISERV SA, W Katowicach (kierownik Zespołu Budów, Kierownik Projektu, a od 2010 roku Dyrektor Realizacji).
- Od 2014 roku - Spółka Uniserv – Piecbud SA, (od kwietnia 2015 Członek Zarządu).





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Rada Nadzorcza

Zgodnie ze statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z od trzech (3) do siedmiu (7) członków, przy czym w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest kadencją wspólną

Akcjonariuszowi Spółki spółce „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach przysługuje prawo powołania:

- dwóch członków Rady Nadzorczej w przypadku Rady trzyosobowej lub czteroosobowej, w tym oznaczenia jej Przewodniczącego,
- trzech członków Rady Nadzorczej w przypadku Rady pięcioosobowej, sześćoosobowej lub siedmioosobowej, w tym oznaczenia jej Przewodniczącego.

Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie.

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 25 czerwca 2014 r. tj. w dniu zarejestrowania Uniserv-Piecbud w KRS i upływa z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 r.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi: Artur Nizioł, Stanisław Gubała oraz Jan Antończyk.

Artur Nizioł powołany został na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia poprzednika prawnego Uniserv-Piecbud - „Uniserv-Piecbud” sp. z o.o. z dnia 03 lutego 2014 r.



Artur Nizioł

Przewodniczący Rady Nadzorczej i dominujący akcjonariusz

- Absolwent AGH w Krakowie,
- Studia podyplomowe (AGH) w zakresie nowoczesnych technologii produkcji oraz zgodne z programem MBA w SGH w Warszawie.
- Kurs uprawniający do zasiadania w Radach Nadzorczych Spółek Skarbu Państwa, który zakończył się egzaminem państwowym,
- Ukończył Akademię Strategicznego Przywództwa (Management II) ICAN w Warszawie (dawniej Harvard Business School).
- Wiceprezes Zarządu Akademicko - Gospodarczego Stowarzyszenia Hutnictwa w Krakowie,
- Członek Zarządu Izby Gospodarczej Energetyki w Warszawie
- Członek Rady Regionalnej Śląskiej Łoży BCC.

Stanisław Gubała powołany został na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia poprzednika prawnego Uniserv-Piecbud - „Uniserv-Piecbud” sp. z o.o. z dnia 03 lutego 2014 r.

Jan Antończyk powołany został na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą nr 1





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia poprzednika prawnego Uniserv-Piecbud - „Uniserv-Piecbud” sp. z o.o. z dnia 03 lutego 2014 r.

Mandaty Członków Rady Nadzorczej wygasną najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Uniserv-Piecbud zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2016 r.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności

Do uprawnień Rady Nadzorczej, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych i w niniejszym Statucie należy w szczególności:

- a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;
- b) ustalanie i zmiana wynagrodzenia lub warunków zatrudnienia członków Zarządu;
- c) zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, w głosowaniu tajnym;
- d) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu w razie zwieszenia lub odwołania członków Zarządu czy też całego Zarządu albo gdy Zarząd nie może działać z innych powodów;
- e) ocena sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności spółki za ubiegły rok obrotowy;
- f) ocena wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat;
- g) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt e) oraz pkt f);
- h) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta dla celów badania sprawozdania finansowego;
- i) wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości;
- j) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej;
- k) uchwalanie Regulaminu Zarządu.

Rada Nadzorcza może ustanawiać komitety (w tym Komitet Audytu). W przypadku ustanowienia komitetu, Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje jego członków, spośród członków Rady Nadzorczej, a także ustanawia jego sposób organizacji, przyjmując regulamin funkcjonowania komitetu.

Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Spółki, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji

Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77, poz. 649) w strukturze Uniserv-Piecbud papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym państwa UE powinien działać komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 członków, powołanych spośród członków rady nadzorczej. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu powinien spełniać określone w ww. ustawie warunki niezależności oraz posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Na datę publikacji niniejszego sprawozdania, w skład Rady Nadzorczej Uniserv-Piecbud nie wchodzi osoba, która spełnia powyższe warunki.

Zasady funkcjonowania komitetu audytu:

Po uzyskaniu statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza Uniserv-Piecbud podejmie uchwałę o powierzeniu wykonywania zadań Komitetu Radzie Nadzorczej.

Zasady, które zostaną przyjęte to:

W przypadku, gdy skład Rady Nadzorczej jest pięcioosobowy, zadania komitetu audytu wykonuje Rada Nadzorcza. Jeżeli w skład Rady wchodzi więcej niż pięciu członków, Rada Nadzorcza wybiera



spośród swoich członków komitetu audytu, w składzie co najmniej trzech członków.

W skład komitetu audytu wchodzi co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności i posiadający kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Podstawowym zadaniem komitetu audytu jest doradztwo na rzecz Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania i kontroli procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce, skuteczności kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz współpraca z biegłymi rewidentami. Ponadto do zadań komitetu należy w szczególności:

- a) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji co do wyboru i wynagrodzenia biegłych rewidentów Spółki,
- b) omawianie z biegłymi rewidentami Spółki charakteru i zakresu badania rocznego oraz przeglądów okresowych sprawozdań finansowych,
- c) przegląd zbadanych przez audytorów okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki jednostkowych i skonsolidowanych), w szczególności w zakresie dotyczącym:
 - wszystkich zmian norm, zasad i praktyk księgowych;
 - głównych obszarów podlegających badaniu;
 - znaczących korekt wynikających z badania;
 - oświadczeń o kontynuacji działania;
 - zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi prowadzenia rachunkowości i sprawozdawczości;
- d) okresowy przegląd systemu kontroli wewnętrznej Spółki w zakresie mechanizmów kontroli finansowej, oceny ryzyk oraz ich zgodności z przepisami,
- e) okresowy przegląd systemu monitorowania finansowego spółek wchodzących w skład Grupy Uniserv-Piecbud,
- f) informowanie Rady Nadzorczej o wszelkich istotnych kwestiach w zakresie działalności komitetu;
- g) opiniowanie kandydatów na zewnętrznych audytorów Spółki i nadzorowanie relacji z zewnętrznymi audytorami Spółki.

Na datę publikacji niniejszego sprawozdania, Rada Nadzorcza Uniserv-Piecbud nie powołała Komitetu Audytu.

Zasady funkcjonowania komitetu wynagrodzeń u Uniserv-Piecbud

Na datę publikacji niniejszego sprawozdania, w przedsiębiorstwie Uniserv-Piecbud nie funkcjonuje komitet wynagrodzeń. Uniserv-Piecbud S.A. nie dokonywał powołania członków komitetu wynagrodzeń z uwagi na fakt, iż wynagrodzenia w Spółce kształtowane są w umowach o pracę oraz kontraktach menedżerskich zawartych przez Spółkę z pracownikami pełniącymi funkcje zarządcze i kierownicze (wysokość wynagrodzenia różnicowana jest w zależności od pełnionej funkcji czy zajmowanego stanowiska). Kwestie dotyczące okresów wypowiedzenia czy odpraw z tytułu rozwiązania stosunku pracy regulowane są przepisami bezwzględnie obowiązującymi, w szczególności na gruncie Kodeksu Pracy. Wynagrodzenia uzyskiwane przez osoby zarządzające oraz osoby zarządzające wyższego szczebla w przedsiębiorstwie nie obejmują wynagradzania akcjami, opcjami na akcje lub innymi prawami nabycia akcji.

5.3. Opis podstawowych cech stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych Uniserv-Piecbud SA i Grupy Uniserv-Piecbud

Zarząd Uniserv-Piecbud SA jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych Uniserv-Piecbud SA oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Uniserv-Piecbud.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016

(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

Obowiązek sporządzenia sprawozdań finansowych jest realizowany w praktyce przez wykwalifikowanych pracowników pionu finansowego pod nadzorem Dyrektora Finansowego Uniserv-Piecbud SA

Sporządzanie sprawozdań finansowych jest zaplanowanym procesem, uwzględniającym odpowiedni podział zadań pomiędzy pracowników pionu finansowego Uniserv-Piecbud SA, adekwatny do ich kompetencji i kwalifikacji. Podstawą sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe. Księgi rachunkowe wszystkich spółek Grupy są prowadzone przy użyciu jednolitego programu finansowo-księgowego SAP, który zapewnia podstawowe potrzeby informacyjne dla rachunkowości finansowej i zarządczej. System SAP jest zarządzany centralnie przez wykwalifikowanych pracowników Uniserv-Piecbud SA, którzy ustalają poziomy autoryzacji w zakresie wprowadzania i modyfikacji danych transakcyjnych, układu podstawowych raportów oraz zmian w planie kont.

Sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest dokonywane na podstawie jednolitych pakietów konsolidacyjnych przygotowywanych w formie elektronicznej przez poszczególne spółki Grupy. Proces konsolidacji danych następuje w Dziale Księgowości pod nadzorem Głównego Księgowego Uniserv-Piecbud S.A.

Spółki Grupy stosują jednolite zasady rachunkowości zatwierdzone przez zarządy Uniserv-Piecbud SA oraz spółek zależnych. W trakcie sporządzania sprawozdań finansowych stosowane są między innymi następujące czynności kontrolne:

- ocena istotnych, nietypowych transakcji pod kątem ich wpływu na sytuację finansową Grupy oraz sposób prezentacji w sprawozdaniu finansowym,
- weryfikacja adekwatności przyjętych założeń do wyceny wartości szacunkowych,
- analiza porównawcza i merytoryczna danych finansowych,
- weryfikacja prawidłowości arytmetycznej i spójności danych,
- analiza kompletności ujawnień.

Sporządzone roczne sprawozdania finansowe są przekazywane do wstępnej weryfikacji Dyrektorowi Finansowemu, a następnie całemu Zarządowi do ostatecznej weryfikacji i autoryzacji. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, który po zakończonym badaniu przedstawia swoje wnioski i spostrzeżenia Zarządowi Uniser-Piecbud S.A., a następnie Radzie Nadzorczej.

5.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

Nie dokonano zmian podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i Grupy

5.5. Opis zasad zmiany statutu lub umowy

Zmiany statutu następują zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych.

Zmiana przedmiotu działalności Spółki może być dokonana bez wykupu akcji, jeżeli uchwała podjęta będzie większością dwóch trzecich głosów, w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki.





SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA ROK 2016
(wszystkie kwoty w tabelach wyrażone w tysiącach złotych o ile nie podano inaczej)

1.1. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w WZ
CHK S.A.	5 721 900	90,62%	9 005 420	93,83%
Artur Nizioł	592 560	9,38%	592 560	6,17%
RAZEM	6 314 460	100,00%	9 597 980	100,00%

1.2. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Spółka nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

1.3. Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu

Nie istnieją ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu.





1.4. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Uniserv-Piecbud SA

Nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Uniserv-Piecbud SA.

1.5. Wynagrodzenia wypłacone dla Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia wypłacone dla Zarządu i Rady Nadzorczej, przedstawiono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy nota nr 34

1.6. Istotne sprawy sądowe

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania toczą się następujące postępowania sądowe i administracyjne, których stroną jest Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.), których wartość przedmiotu sporu przekracza 5% kapitałów własnych:

- postępowanie przed Sądem Okręgowym w Katowicach, XIII Wydział Gospodarczy z powództwa Uniserv Budownictwo S.A. przeciwko Przedsiębiorstwu Remontowo-Budowlanemu ERBUD sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu wynosi 11.840.310,00 zł. Na datę sprawozdania postępowanie jest w toku.
- postępowanie przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy z powództwa ENEA Wytwarzanie S.A. przeciwko Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) o zapłatę kwoty 7.962.600,00 zł. Powód dochodzi roszczeń o zapłatę kar umownych tytułem nieterminowej realizacji umowy nr 098/09/U, której przedmiotem była realizacja komina wieloprzewodowego nr 5 w Elektrowni Kozienice. Powód zażądał zapłaty kwoty 7 962 600,00 złotych tytułem kar umownych za zwłokę w dotrzymaniu terminu odbioru nowego komina (0,2% wynagrodzenia netto za dzień) oraz kar umownych za zwłokę w usunięciu wad komina (0,3% wynagrodzenia netto za dzień) oraz alternatywnie 5 778 912,00 złotych w przypadku uznania przez Sąd, iż kary umowne mają być liczone jedynie za zwłokę w dotrzymaniu terminu odbioru nowego komina. Postępowanie na zgodny wniosek stron zostało zawieszono do kwietnia 2016 roku, do kiedy strony miały zawrzeć ugodę. Na datę niniejszego sprawozdania postępowanie jest w toku.
- postępowanie przez Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy z powództwa ENEA Wytwarzanie sp. z o.o. (dawniej: Elektrownia „Kozienice” S.A.) przeciwko Uniserv Budownictwo S.A. (poprzednio Uniserv S.A.) o zapłatę kwoty 3.017.670,00 zł tytułem zwrotu należności za wykonanie zastępcze w związku z odmową pozwanej spełnienia świadczenia w ramach usługi gwarancyjnej. Na Datę niniejszego sprawozdania postępowanie jest w toku.

Zgodnie ze stanowiskiem Spółki, które znajduje swoje potwierdzenie w dowodach przedkładanych w sądzie oraz zeznaniach świadków, przyczyn uszkodzenia należy upatrywać w eksploatacji komina przez Enea Wytwarzanie Sp. z o.o. odbiegającej od warunków podanych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia przekazanych Spółce przez Enea Wytwarzanie Sp. z o.o.

W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, powództwo o zapłatę kar umownych powinno zostać oddalone. Powództwo o zwrot kosztów wykonawstwa zastępczego, z uwagi na dotychczasowy przebieg postępowania, powinno zostać oddalone.



**6.3 OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA I RAPORT Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY
UNISERV-PIECBUD SA ZA 2016 R.**



SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.

**GRUPA KAPITAŁOWA
Uniserv-Piecbud S.A.**

**ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a
40-337 Katowice**

**Opinia i raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej za 2016 rok**

40-119 KATOWICE, UL DOBRA 13
tel.: 32 782 13 20 - 21, fax: 32 259 94 13
e-mail: biuro@rewido.pl www.rewido.pl
Konto: BANK ZACHODNI WBK S.A I ODDZ. W TYCHACH
36 1090 1652 0000 0001 0611 3134, NIP 634-23-86-804
Sąd Rejonowy w Katowicach,
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS 0000428089

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Uniserv-Piecbud S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Uniserv-Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **150 162 tys. zł,**
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące całkowite dochody w wysokości **10 232 tys. zł,**
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **15 048 tys. zł**
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **29.831 tys. zł**
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność kierownika jednostki dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Uniserv-Piecbud S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Uniserv-Piecbud S.A. jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Uniserv-Piecbud S.A. są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.



Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzenia i rzetelnej prezentacji przez jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku, oraz Jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej,
- jest zgodne co do formy i treści z rozporządzeniem 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 860),
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami Statutu jednostki dominującej – Uniserv-Piecbud S.A.

Objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że sprawozdania finansowe 3 jednostek zależnych objęte tym sprawozdaniem, których udział w skonsolidowanej sumie bilansowej przed dokonaniem wyłączeń wynosi 3,64%, a w wyniku finansowym 0,98%, nie były badane przez biegłego rewidenta; jest to zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności grupy kapitałowej

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Uniserv-Piecbud S.A. Ponadto Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Uniserv-Piecbud S.A. są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodnie z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.





SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisów 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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej.

Ireneusz Wójciga
Biegły Rewident Grupy
Kluczowy Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 11027

Rewido Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp. k.
40-119 Katowice, ul Dobra 13
Nr ewidencyjny 2302

Katowice, dnia 31 marca 2017 roku

RAPORT

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku **Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A.**, z siedzibą w Katowicach, sporządzony przez biegłego rewidenta Ireneusza Wójcigę, numer ewidencyjny 11027.

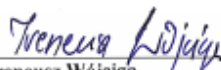
Badaniu podlegało skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **150 162 tys. zł,**
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące całkowite dochody w wysokości **10 232 tys. zł,**
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **15 048 tys. zł**
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **29.831 tys. zł**
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu **Uniserv-Piecbud S.A.**

Integralną częścią niniejszego raportu jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Raport zawiera 22 strony kolejno ponumerowane i zaparafowane przez biegłego rewidenta.



Ireneusz Wójciga
Biegły Rewident Grupy
Kluczowy Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 11027

Rewido Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp. k.
40-119 Katowice, ul Dobra 13
Nr ewidencyjny 2302

Katowice, dnia 31 marca 2017 roku

I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach przy ulicy Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, zgodnie ze Statutem Spółki z dnia 7 marca 2014 roku (Rep. A nr 5474/2014), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Łukasza Roztoczyńskiego w Katowicach, przed asesorem notarialnym Joanną Blusz.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia „Uniserv-Piecbud” Sp. z o.o.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000513872 w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z decyzją Drugiego Urzędu Skarbowego w Katowicach z dnia 6 października 2008 roku, Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej 9542650259.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Statystycznego w Katowicach z dnia 16 lipca 2014 roku, Spółka posiada numer identyfikacyjny REGON 240992607.

Przedmiotem działalności Spółki, określonym w § 6 Statutu Spółki, są przede wszystkim pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane. W okresie objętym badaniem przedmiot działalności Spółki był zgodny ze Statutem Spółki.

Na dzień 1 stycznia 2016 roku kapitał zakładowy wynosił 5.721.900,00 zł i dzielił się na 114.438 akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda.

Struktura własności kapitału podstawowego na ten dzień przedstawiała się następująco:

– "CHK" Spółka Akcyjna	78.831 akcji,
– ALTERMED PLUS Sp. z o.o.	35.607 akcji.

Zgodnie z uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2016 roku dokonano podziału (splitu) wszystkich akcji poprzez obniżenie wartości nominalnej każdej akcji serii A z kwoty 50 zł do kwoty 1 zł z jednoczesnym zwiększeniem liczby akcji spółki składających się na kapitał zakładowy spółki ze 114.438 akcji do 5.721.900 akcji. W związku z podziałem (splitem) akcji nie dokonano zmiany wysokości kapitału zakładowego.

Na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 listopada 2016 roku dokonano podziału 5.721.900 akcji na okaziciela serii A na:

- 1.600.000 akcji imiennych serii A1, uprzywilejowanych co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy;
- 1.683.520 akcji imiennych serii A2, uprzywilejowanych co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy;
- 2.438.380 akcji na okaziciela serii A3.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30 listopada 2016 roku Uchwałą nr 5 dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5.721.900,00 zł do kwoty 6.314.460,00 zł, tj. o kwotę 592.560,00 zł, poprzez emisję 592.560 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji została ustalona na 10,00 zł za jedną akcję. Akcje nowej emisji zostały zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej Panu Arturowi Niziołowi w zamian za wkład niepieniężny w postaci 5.572.312 akcji spółki UNISERV Budownictwo S.A. Wartość wkładów niepieniężnych została ustalona na kwotę 5.925.600,00 zł.

Akcje zostały objęte w dniu 1 grudnia 2016 roku.

Nadwyżka, wynikająca z różnicy wartości wkładu niepieniężnego i łącznej wartości nominalnej akcji nowej emisji, po pomniejszeniu o koszty związane z emisją akcji, wyniosła 5.321.040,00 zł i została ujęta na kapitale zapasowym Spółki.

1



Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30 listopada 2016 roku Uchwałą nr 7 postanowiło także o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej o kwotę nie niższą niż 1,00 zł i nie wyższą niż 3.500.000,00 zł, tj. do kwoty nie wyższej niż 9.814.460,00 zł. Podwyższenie to dokona się w drodze emisji nie więcej niż 3.500.000 akcji na okaziciela serii C. Akcje nowej emisji serii C zostaną objęte za wkłady pieniężne. Wkłady na pokrycie akcji zostaną wniesione przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Do dnia bilansowego podwyższenie kapitału nie zostało dokonane. Prospekt emisyjny został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 11 stycznia 2017 roku. Do dnia zakończenia badania procedura związana z dopuszczeniem akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym nie została zakończona.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał zakładowy wynosił 6.314.460,00 zł i dzielił się na 6.314.460 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 1.600.000 akcji imiennych serii A1, uprzywilejowanych co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy;
- 1.683.520 akcji imiennych serii A2, uprzywilejowanych co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy;
- 2.438.380 akcji na okaziciela serii A3;
- 592.560 akcji zwykłych imiennych serii B.

Struktura własności kapitału podstawowego na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

- "CHK" Spółka Akcyjna 5.721.900 akcji,
- Artur Nizioł 592.560 akcji.

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności kapitału.

Uniserv-Piecbud S.A., jako jednostka zależna, wchodzi w skład grupy kapitałowej CHK S.A.

Uniserv-Piecbud S.A., jako jednostka dominująca, posiada udziały w następujących jednostkach zależnych:

- Prowbud-Expol Sp. z o.o.,
- Biuro Studiów i Projektów Chłodni Energetycznych PROJCHŁOD Sp. z o.o.,
- Dynamiks Sp. z o.o.,
- UNISERV Budownictwo S.A.

W skład grupy kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. wchodzi także Uniserv-Comax Projekty Energetyczne Sp. z o.o. oraz Chłodnie Kominowe Sp. z o.o. (spółka z siedzibą w Kaliningradzie, Rosja) – spółki bezpośrednio zależne od UNISERV Budownictwo S.A.

Spółka posiada także udziały w jednostkach stowarzyszonych, w tym:

- 49% udziałów w Uniserv Jarosław Sp. z o.o.
- 24% udziałów w Uniworker Sp. z o.o.

Władzami Spółki są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Pan Artur Nizioł - Przewodniczący,
- Pan Stanisław Gubała - Wiceprzewodniczący,
- Pan Jan Antończyk - Sekretarz.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu wchodził:

- Pan Dionizy Boryczko - Prezes Zarządu,
- Pani Aneta Pass-Florczyk - Członek Zarządu.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i prokurenta.

2



SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Prokurentami Spółki byli:

- Pani Marzena Hejczyk,
- Pani Elżbieta Grzymała.

Po dniu bilansowym, w okresie od dnia 1 stycznia 2017 do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Zarządu. Nie nastąpiła także zmiana osób powołanych do pełnienia funkcji prokurenta Spółki.

Księgi rachunkowe Spółki są prowadzone w siedzibie Jednostki. Głównym księgowym Spółki jest Pani Stanisława Hadzik.

Średnioroczne zatrudnienie w 2016 roku wynosiło 65 osób. Na dzień 31 grudnia Spółka zatrudniała 109 osób.

3

II. PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku stanowi pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe po utworzeniu grupy kapitałowej.

Zgodnie z Uchwałą nr 9 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Uniserv-Piecbud S.A. z dnia 30 listopada 2016 roku Spółka będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od sprawozdania finansowego za 2016 r.

Uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 28 listopada 2016 roku Rewido Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. za 2016 rok.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok przeprowadzono poza siedzibą jednostki dominującej w marcu 2017 roku, na podstawie zawartej umowy z dnia 15 grudnia 2016 roku, pomiędzy Uniserv-Piecbud S.A. a Rewido Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Rewido Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Katowicach przy ul. Dobrej 13, jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod numerem 2302, a w jego imieniu badanie przeprowadził Ireneusz Wójciga – biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident, numer ewidencyjny 11027.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident grupy wraz z zespołem badającym stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej Grupy Kapitałowej, zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. nr 0, poz. 1000 z późn. zm.).

Zarząd jednostki dominującej złożył oświadczenie o kompletnym, rzetelnym i prawidłowym ujęciu danych przedłożonych do badania - dokumentacji konsolidacyjnej i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych Grupy Kapitałowej oraz poinformował, że nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które nastąpiły po dacie skonsolidowanego bilansu do dnia złożenia oświadczenia, które należałoby uwzględnić w tym sprawozdaniu.

Podczas badania nie stwierdzono istotnych naruszeń prawa, a także Statutu jednostki dominującej – Uniserv-Piecbud S.A. wpływających na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2016 rok.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca udostępniła biegłemu rewidentowi wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia niniejszego raportu.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

III. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Jednostka dominująca

Firma jednostki dominującej brzmi: Uniserv-Piecbud S.A. Siedziba Spółki mieści się w Katowicach, ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a.

Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Bilans Spółki sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie **130.175 tys. zł.** Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości **6.417 tys. zł.**

Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za 2016 rok zostało przez nas zbadane, uzyskując opinię bez zastrzeżeń.

2. Jednostki zależne objęte konsolidacją

Sprawozdania finansowe niżej wymienionych jednostek zależnych zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok metodą pełną.

2.1. Prowbud-Expol Sp. z o.o.

Konsolidacji podlegało sprawozdanie finansowe jednostki zależnej Prowbud-Expol Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Okrężna 3.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 4399Z) – działalność przeważająca,
- produkcję konstrukcji metalowych i ich części (PKD 2511Z),
- obróbkę metali i nakładanie powłok na metale (PKD 2561Z),
- produkcję pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 2599Z),
- naprawę i konserwację metalowych wyrobów gotowych (PKD 3311Z),
- naprawę i konserwację maszyn (PKD 3312Z),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 4299Z),
- działalność w zakresie architektury (PKD 7111Z),
- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 7112Z),
- działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 7410Z),
- wynajem i dzierżawę pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 7739Z).

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 15.05.2003 r.; nr KRS: 0000161474

Numer identyfikacji podatkowej: 6310017920

REGON: 271805854

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 50.840,00 zł i dzielił się na 82 udziały o wartości nominalnej 620,00 zł każdy.

Struktura udziałowców na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| – Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna | 100% udziałów. |
|----------------------------------|----------------|

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

Zgodnie z umową z dnia 9 maja 2016 roku Spółka Uniserv-Piecbud S.A. nabyła od CHK S.A. 100% udziałów w Prowbud-Expol Sp. z o.o. za cenę 51 tys. zł.

5

W celu ustalenia wartości godziwej aktywów netto przyjęto dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za 5 miesięcy 2016 roku. Do określenia wartości godziwej nieruchomości wykorzystano operaty szacunkowe sporządzone na dzień 31 maja 2016 roku.

Na dzień objęcia kontroli została rozpoznana wartość firmy z konsolidacji w wysokości 210 tys. zł, będąca różnicą między ceną nabycia, a wartością godziwą nabytych aktywów netto.

Wyliczenie wartości firmy zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notce nr 31.

Jednostka zależna sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej zostało włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą pełną, za okres od dnia objęcia kontroli do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Bilans Spółki Prowbud-Expol Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie 1.705 tys. zł. Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości 66 tys. zł.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej za 2016 rok nie podlegało badaniu, zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

2.2. Biuro Studiów i Projektów Chłodzi Energetycznych PROJCHŁOD Sp. z o.o. (dalej BSIPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o.)

Konsolidacji podlegało sprawozdanie finansowe jednostki zależnej BSIPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Góry Chełmskiej 2b.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 7112Z) – działalność przeważająca,
- produkcję przemysłowych urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych (PKD 2825Z),
- instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia (PKD 3320Z),
- realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z),
- roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 4291Z),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 4299Z),
- pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 7120B),
- badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych (7219Z),
- działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 7410Z),
- pozostałą działalność profesjonalną, naukową i techniczną, gdzie indziej niesklasyfikowaną (PKD 7490Z).

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 24.08.2001 r.; nr KRS: 0000038163

Numer identyfikacji podatkowej: 6310102270

REGON: 001376115

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 170.046,00 zł i dzielił się na 67 udziałów o wartości nominalnej 2.538,00 zł każdy.

Struktura udziałowców na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| – Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna | 100% udziałów. |
|----------------------------------|----------------|

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

Zgodnie z umową z dnia 16 maja 2016 roku Spółka Uniserv-Piecbud S.A. nabyła od UNISERV Budownictwo S.A. 100% udziałów w BSIPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o. za cenę 683 tys. zł.

W celu ustalenia wartości godziwej aktywów netto przyjęto dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za 5 miesięcy 2016 roku. Do określenia wartości godziwej nieruchomości wykorzystano operaty szacunkowe sporządzone na dzień 31 maja 2016 roku.

Na dzień objęcia kontroli została rozpoznana wartość firmy z konsolidacji w wysokości 40 tys. zł, będąca różnicą między ceną nabycia, a wartością godziwą nabytych aktywów netto.

Wycenienie wartości firmy zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notce nr 31.

Jednostka zależna sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej zostało włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą pełną, za okres od dnia objęcia kontroli do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Bilans Spółki BSiPChE PROJCHŁOD Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie **3.528 tys. zł**. Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości **81 tys. zł**.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej za 2016 rok nie podlegało badaniu, zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

2.3. Dynamiks Sp. z o.o.

Konsolidacji podlegało sprawozdanie finansowe jednostki zależnej Dynamiks Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Góry Chełmskiej 2b.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

- produkcję przemysłowych urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych (PKD 2825Z) – działalność przeważająca,
- produkcję pozostałych zbiorników, cystern i pojemników metalowych (PKD 2529Z),
- produkcję wytwornic pary, z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą (PKD 2530Z),
- obróbkę mechaniczną elementów metalowych (PKD 2562Z),
- produkcję sprzętu i wyposażenia do napędu hydraulicznego i pneumatycznego (PKD 2812Z),
- produkcję pieców, palenisk i palników piecowych (PKD 2821Z),
- realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z),
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z),
- roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 4291Z),
- rozbiórkę i burzenie obiektów budowlanych (PKD 4311Z).

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 04.06.2009 r.; nr KRS: 0000330849

Numer identyfikacji podatkowej: 9542675615

REGON: 241149385

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 50.000,00 zł i dzielił się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Struktura udziałowców na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna | 78% udziałów, |
| – UNISERV Budownictwo Spółka Akcyjna | 22% udziałów. |

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

Zgodnie z umową z dnia 27 czerwca 2016 roku Spółka Uniserv-Piecbud S.A. nabyła od DX2016 Sp. z o.o. 78% udziałów w Dynamiks Sp. z o.o. za cenę 6.000 tys. zł.

7 

W celu ustalenia wartości godziwej aktywów netto przyjęto dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za 6 miesięcy 2016 roku. Do określenia wartości godziwej nieruchomości wykorzystano operaty szacunkowe sporządzone na dzień 31 maja 2016 roku.

Na dzień objęcia kontroli została rozpoznana wartość firmy z konsolidacji w wysokości 3.510 tys. zł, będąca różnicą między ceną nabycia, a wartością godziwą nabytych aktywów netto.

Wycenienie wartości firmy zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notce nr 31.

W wyniku nabycia 80% akcji UNISERV Budownictwo S.A. przez Uniserv-Piecbud S.A. w dniu 1 grudnia 2016 roku, Jednostka dominująca pośrednio zwiększyła udział w kapitale jednostki zależnej o 17,6%. Różnica pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą zapłaty została ustalona na kwotę 939 tys. zł. Zmiana w udziale własnościowym jednostki dominującej w jednostce zależnej, została odniesiona bezpośrednio na kapitał własny i przypisana do akcjonariuszy jednostki dominującej.

Jednostka zależna sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej zostało włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą pełną, za okres od dnia objęcia kontroli do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Bilans Spółki Dynamiks Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie 6.678 tys. zł. Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości 1.086 tys. zł.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej za 2016 rok nie podlegało obowiązkowemu badaniu, zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało objęte przeglądem. Usługa przeglądu została przeprowadzona przez Rewido Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., a w imieniu podmiotu uprawnionego przegląd przeprowadziła Zofia Kaniuk, biegły rewident nr ewidencyjny 9426. Raport z przeglądu nie zawierał zastrzeżeń ani objaśnień.

2.4. UNISERV Budownictwo S.A.

Konsolidacji podlegało sprawozdanie finansowe jednostki zależnej UNISERV Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 4399Z) – działalność przeważająca,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z),
- roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 4211Z),
- roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 4291Z),
- rozbiórkę i burzenie obiektów budowlanych (PKD 4311Z),
- przygotowanie terenu pod budowę (PKD 4312Z),
- wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (PKD 4313Z),
- wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 4321Z),
- działalność w zakresie architektury (PKD 7111Z),
- działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 7410Z).

W okresie objętym badaniem głównym przedmiotem działalności Spółki był najem specjalistycznych urządzeń – rusztowań budowlanych.

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 31.08.2001 r.; nr KRS: 0000040289

Numer identyfikacji podatkowej: 9542300051

REGON: 276566762

Kapitał zakładowy na dzień bilansowy wynosił 1.727.285 zł i dzielił się na 6.909.140 akcji o wartości nominalnej 0,25 zł każda.

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| – Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna | 80% akcji, |
| – Pani Katarzyna Nizioł | 20% akcji. |

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

Jednostka dominująca przejęła kontrolę nad UNISERV Budownictwo S.A. w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Uniserv-Piecbud S.A., poprzez emisję 592.560 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji została ustalona na 10,00 zł za jedną akcję. Akcje nowej emisji zostały objęte w dniu 1 grudnia 2016 roku w zamian za wkład niepieniężny w postaci 80% akcji spółki UNISERV Budownictwo S.A. Wartość wkładów niepieniężnych została ustalona na kwotę 5.926 tys. zł.

W celu ustalenia wartości godziwej aktywów netto przyjęto dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za 11 miesięcy 2016 roku. Do określenia wartości godziwej nieruchomości wykorzystano operaty szacunkowe sporządzone na dzień 30 listopada 2016 roku.

Na dzień objęcia kontroli został rozpoznany zysk na okazyjnym nabyciu w kwocie 3.484 tys. zł, będący różnicą między wartością godziwą nabytych aktywów netto a ceną nabycia. Zysk na okazyjnym nabyciu został ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wyczenie zysku na okazyjnym nabyciu zostało opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie nr 31.

Jednostka zależna sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe Jednostki Zależnej zostało włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą pełną, za okres od dnia objęcia kontroli do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Bilans Spółki UNISERV Budownictwo S.A. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie **16.159 tys. zł**. Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości **7.324 tys. zł**.

Sprawozdanie finansowe UNISERV Budownictwo S.A. za 2016 rok zostało przez nas zbadane, uzyskując opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem:

„Nie zgłaszając, zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazuje ujemne kapitały na poziomie -19.907 tys. zł.

Stosownie do dyspozycji zawartej w art. 397 Kodeksu spółek handlowych w takiej sytuacji Zarząd UNISERV Budownictwo S.A. zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o dalszym istnieniu Spółki. Do dnia wydania opinii uchwała taka nie została podjęta.

Zwracamy także uwagę, że obecnie Spółka realizuje postanowienia zawartego układu z wierzycielami.

Z dniem 1 października 2015 roku stało się prawomocne Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice - Wschód w Katowicach z dnia 10 czerwca 2015 roku, dotyczące zatwierdzenia układu, zawartego przez UNISERV S.A. w upadłości układowej z wierzycielami.

W dniu 2 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Katowicach wydał postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego i od kwietnia 2016 roku Spółka rozpoczęła spłatę 16 rat układowych. W trakcie 2016 roku Spółka spłaciła 3 raty układowe. Zobowiązania układowe pozostałe do spłacenia wynoszą na dzień bilansowy 5.764 tys. zł.

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności.

9 

Zarząd Spółki ma pełną świadomość tego, że brak realizacji terminowych spłat rat układowych spowoduje zagrożenie dalszej kontynuacji działalności i wszczęcie postępowania likwidacyjnego. Dlatego też Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia tego zagrożenia.

Zdaniem Zarządu obecna sytuacja finansowa Spółki jest ustabilizowana i Spółka posiada zdolność do realizacji rat układowych. Źródłami finansowania spłaty rat układowych są przychody z bieżącej działalności, w tym głównie z najmu specjalistycznych urządzeń. W ocenie Zarządu zawarcie układu i jego realizacja pozwala Spółce na samodzielne występowanie w przetargach, co w rezultacie ma umożliwić pozyskanie środków na wsparcie i rozwój podstawowej działalności.

Kwestie dotyczące zdolności do kontynuacji działalności Spółka opisała we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, informacji dodatkowej oraz w sprawozdaniu z działalności.

2.6. Uniserv-Comax Projekty Energetyczne Sp. z o.o.

Konsolidacji podlegało sprawozdanie finansowe jednostki zależnej Uniserv-Comax Projekty Energetyczne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Wandy 16L. Spółka ta jest jednostką bezpośrednio zależną od UNISERV Budownictwo S.A.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

- wytwarzanie energii elektrycznej (PKD 3511Z) – działalność przeważająca,
- roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 4221Z),
- roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 4222Z),
- przygotowanie terenu pod budowę (PKD 4312Z),
- wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (PKD 4313Z),
- wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 4321Z),
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 4322Z),
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 4329Z),
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 4391Z),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 4399Z).

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 16.04.2009 r.; nr KRS: 0000327367

Numer identyfikacji podatkowej: 9542670084

REGON: 241095749

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 500.000,00 zł i dzielił się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.

Struktura udziałowców na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

- | | |
|--|---------------|
| – Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe i Pośrednictwa COMAX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 45% udziałów, |
| – UNISERV Budownictwo Spółka Akcyjna | 55% udziałów, |

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

W wyniku nabycia 80% akcji UNISERV Budownictwo S.A. przez Uniserv-Piecbud S.A. w dniu 1 grudnia 2016 roku, Spółka pośrednio przejęła kontrolę także nad Uniserv-Comax Projekty Energetyczne Sp. z o.o.

W celu ustalenia wartości godziwej aktywów netto przyjęto dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za 11 miesięcy 2016 roku.

Ustalona na dzień objęcia kontroli różnica między ceną nabycia, a wartością godziwą nabytych aktywów netto w kwocie 67 tys. zł została ujęta jako korekta (zmniejszenie) zysku na okazynym nabyciu grupy kapitałowej UNISERV Budownictwo S.A.

Jednostka zależna sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.



SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej zostało włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą pełną, za okres od dnia objęcia kontroli, tj. od 1 grudnia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Bilans Spółki Uniserv Comax Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie 549 tys. zł. Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości 0,2 tys. zł.

Sprawozdanie finansowe jednostki zależnej za 2016 rok nie podlegało badaniu zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

3. Jednostki zależne nie objęte konsolidacją

3.1. Chłodnie Kominowe Sp. z o.o. (z siedzibą w Kaliningradzie, Rosja)

W 2016 roku konsolidacją nie objęto jednostki zależnej – Chłodnie Kominowe Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie.

Spółka ta jest jednostką bezpośrednio zależną od spółki UNISERV Budownictwo S.A., która na dzień bilansowy posiadała 100% udziałów Chłodnie Kominowe OOO.

Jednostka zależna nie została objęta konsolidacją ze względu na brak danych finansowych. Udziały w całości objęte są odpisem aktualizującym wartość.

4. Jednostki stowarzyszone

4.1. UNISERV Jarosław Sp. z o.o.

Na dzień bilansowy Uniserv-Piecbud S.A. posiada 49% udziałów w Uniserv Jarosław Sp. z o.o., z siedzibą w Jarosławiu, ul. Morawska 2b.

Przedmiot przeważającej działalności Spółki obejmuje produkcję konstrukcji metalowych i ich części (PKD 2511Z).

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 31.07.2003 r.; nr KRS: 0000169459

Numer identyfikacji podatkowej: 7921302952

REGON: 650202588

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 50.000,00 zł i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.

Struktura udziałowców na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

– Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna	49% udziałów,
– Prodest Sp. z o.o.	31% udziałów,
– Pan Mieczysław Lis	20% udziałów.

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

Zgodnie z umową z dnia 16 maja 2016 roku Uniserv-Piecbud S.A. nabyła od OPAM Sp. z o.o. 49% udziałów w Uniserv Jarosława Sp. z o.o. za cenę 5.513 tys. zł

Na dzień rozpoczęcia wywierania znaczącego wpływu została rozpoznana wartość firmy w kwocie 1.890 tys. zł, będąca różnicą między ceną nabycia, a wartością godziwą nabytych aktywów netto.

Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

11

Strona
220



SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.

Bilans Spółki Uniserv Jarosław Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie **10.701 tys. zł.** Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał zysk netto w wysokości **604 tys. zł.**

Sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej za 2016 rok zostało przez nas zbadane. W imieniu Rewido Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badanie przeprowadziła Marta Jędras (biegły rewident nr ewidencyjny 12034), wydając opinię bez zastrzeżeń.

Udziały w jednostce stowarzyszonej zostały wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej metodą praw własności. Ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów udział w zmianie aktywów netto jednostki stowarzyszonej, przypadający za okres od dnia rozpoczęcia wywierania znaczącego wpływu do dnia 31 grudnia 2016 roku, wynosi **-59 tys. zł.**

4.2. Uniworker Sp. z o.o.

Zgodnie z umową z dnia 23 lutego 2016 roku Uniserv-Piecbud S.A. objęła 100% udziałów w spółce Uniworker Sp. z o.o., z siedzibą w Katowicach, ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a, za kwotę 5.000,00 zł.

W dniu 19 grudnia 2016 roku jednostka dominująca sprzedała 76% udziałów na rzecz REDISON Sp. z o.o., za kwotę 4 tys. zł.

Na dzień bilansowy Uniserv-Piecbud S.A. posiada 24% udziałów w Uniworker Sp. z o.o.

Przedmiot przeważającej działalności Spółki obejmuje pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 4399Z).

Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym: 08.03.2016 r.; nr KRS: 0000606322
Numer identyfikacji podatkowej: 634285367
REGON: 363912441

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 5.000,00 zł i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Struktura udziałowców na dzień bilansowy przedstawiała się następująco:

– Osoby fizyczne	76% udziałów.
– Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna	24% udziałów.

Po dniu bilansowym, do dnia zakończenia badania, nie wystąpiły zmiany w strukturze własności.

Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Bilans Spółki Uniworker Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazywał sumę bilansową w kwocie **378 tys. zł.** Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazywał stratę netto w wysokości **71 tys. zł.**

Sprawozdanie finansowe jednostki stowarzyszonej za 2016 rok nie podlegało badaniu, zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

IV. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

Sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Uniserv-Piebud S.A. za 2016 rok stanowi pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe po utworzeniu grupy kapitałowej. Dane porównawcze stanowią dane jednostki dominującej za 2015 rok po przekształceniu do zasad zgodnych z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Dzień przejścia na MSSF to 01.01.2015 r.

Główne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w latach 2015-2016 oraz według stanu na dzień przejścia na MSSF zaprezentowano w tabeli nr 1 i tabeli nr 2.

TABELA NR 1

	2015-01-01		31.12.2015		31.12.2016		2016/2015
	w tys. zł	% do sumy bilansowej	w tys. zł	% do sumy bilansowej	w tys. zł	% do sumy bilansowej	
Aktywa trwałe	9 235	27,4%	36 286	37,2%	79 615	53,0%	219,4%
Wartości niematerialne i prawne	0	0,0%	228	0,2%	1 230	0,8%	539,5%
Wartość firmy	0	0,0%	0	0,0%	3 761	2,5%	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 037	20,9%	7 014	7,2%	26 498	17,6%	377,8%
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	0	0,0%	0	0,0%	5 509	3,7%	x
Pozostałe aktywa finansowe	204	0,6%	5 222	5,4%	8 560	5,7%	163,9%
Należności z tytułu dostaw i usług	694	2,1%	14 453	14,8%	20 195	13,4%	139,7%
Pozostałe należności	0	0,0%	1 236	1,3%	0	0,0%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 302	3,9%	7 228	7,4%	12 893	8,6%	178,4%
Pozostałe aktywa	0	0,0%	906	0,9%	969	0,6%	107,0%
Aktywa obrotowe	24 464	72,6%	61 141	62,8%	70 546	47,0%	115,4%
Zapasy	552	1,6%	557	0,6%	1 472	1,0%	264,3%
Należności z tytułu dostaw i usług	5 748	17,1%	36 964	37,9%	19 714	13,1%	53,3%
Należności z tyt. podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	x
Pozostałe należności	723	2,1%	2 704	2,8%	2 681	1,8%	99,1%
Pozostałe aktywa finansowe	1 139	3,4%	8 430	8,7%	966	0,6%	11,5%
Środki pieniężne	11 814	35,1%	9 366	9,6%	39 189	26,1%	418,4%
Aktywa z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	4 040	12,0%	1 791	1,8%	4 497	3,0%	251,1%
Pozostałe aktywa	448	1,3%	1 329	1,4%	2 027	1,3%	152,5%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	x
Aktywa razem	33 699	100,0%	97 427	100,0%	150 162	100,0%	154,1%

*01.01.2015 – dzień przejścia na MSSF

Skonsolidowana suma bilansowa wzrosła o 54,1%. W strukturze aktywów przeważają aktywa trwałe, których udział w skonsolidowanej sumie bilansowej na koniec 2016 roku wynosi 53%.

Aktywa trwałe wzrosły o 119,4%. Największe pozycje aktywów trwałych stanowią rzeczowe aktywa trwałe oraz długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług.

Aktywa obrotowe wzrosły o 15,4%. Największą pozycję aktywów obrotowych są środki pieniężne, które stanowią 26,1% skonsolidowanej sumy bilansowej.

TABELA NR 2

	2015-01-01		31.12.2015		31.12.2016		2016 /2015
	w tys. zł	% do sumy bilansowej	w tys. zł	% do sumy bilansowej	w tys. zł	% do sumy bilansowej	
Kapitał własny	11 510	34,2%	15 675	16,1%	30 724	20,5%	196,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 510	34,2%	15 675	16,1%	28 178	18,8%	179,8%
Kapitał podstawowy	5 722	17,0%	5 722	5,9%	6 315	4,2%	110,4%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej (agio)	0	0,0%	0	0,0%	5 321	3,5%	
Kapitał zapasowy	1 160	3,4%	1 160	1,2%	1 573	1,0%	135,6%
Kapitał rezerwowy	1 893	5,6%	3 445	3,5%	5 819	3,9%	168,9%
Zyski zatrzymane / Straty niepokryte	2 735	8,1%	1 184	1,2%	-752	-0,5%	-63,5%
Zysk (Strata) netto	0	0,0%	4 165	4,3%	9 902	6,6%	237,7%
Udziały niekontrolujące	0	0,0%	0	0,0%	2 546	1,7%	
Zobowiązanie długoterminowe	78	0,2%	4 602	4,7%	9 995	6,7%	217,2%
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-
Rezerwy na świadczenia pracownicze	78	0,2%	82	0,1%	73	0,0%	89,0%
Pozostałe rezerwy	0	0,0%	0	0,0%	1 333	0,9%	-
Otrzymane zaliczki	0	0,0%	1 645	1,7%	0	0,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0,0%	2 875	3,0%	5 636	3,8%	196,0%
Pozostałe zobowiązania	0	0,0%	0	0,0%	2 953	2,0%	-
Zobowiązania krótkoterminowe	22 111	65,6%	77 150	79,2%	109 444	72,9%	141,9%
Rezerwy na świadczenia pracownicze	215	0,6%	845	0,9%	1 583	1,1%	187,3%
Pozostałe rezerwy	2 728	8,1%	3 449	3,5%	6 785	4,5%	196,7%
Zobowiązania z tytułu obligacji	5 642	16,7%	0	0,0%	0	0,0%	X
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0	0,0%	0	0,0%	38	0,0%	X
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	0,0%	0	0,0%	36	0,0%	X
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 462	10,3%	13 908	14,3%	16 889	11,2%	121,4%

	2015-01-01		31.12.2015		31.12.2016		2016 /2015
	w tys. zł	% do sumy bilansowej	w tys. zł	% do sumy bilansowej	w tys. zł	% do sumy bilansowej	
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 073	3,2%	5 930	6,1%	5 727	3,8%	96,6%
Otrzymane zaliczki	764	2,3%	9 815	10,1%	2 913	1,9%	29,7%
Pozostałe zobowiązania	706	2,1%	8 378	8,6%	9 419	6,3%	112,4%
Zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną	7 521	22,3%	34 686	35,6%	66 054	44,0%	190,4%
Przychody przyszłych okresów	0	0,0%	139	0,1%	0	0,0%	0,0%
Pasywa razem	33 699	100,0%	97 427	100,0%	150 162	100,0%	154,1%

W strukturze pasywów przeważają zobowiązania krótkoterminowe, które na dzień bilansowy stanowią 72,9% skonsolidowanej sumy bilansowej. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej Uniserv Piecbud SA stanowi 18,8%

Największą pozycję wśród zobowiązań krótkoterminowych stanowią zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną – stanowią one 44% skonsolidowanej sumy bilansowej.

Podstawowe wielkości, wpływające na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w latach 2015-2016 przedstawiono w tabeli nr 3.

TABELA NR 3

Treść	2015	% do przychodów	2016	% do przychodów	2016/2015
<i>Działalność kontynuowana</i>					
Przychody ze sprzedaży	82 368	100,0%	119 522	100,0%	145,1%
<i>Przychody ze sprzedaży produktów i usług</i>	82 324	99,9%	119 260	99,8%	144,9%
<i>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</i>	43	0,1%	262	0,2%	609,3%
Koszt własny sprzedaży	70 560	85,7%	104 826	87,7%	148,6%
<i>Koszty wytworzenia</i>	70 518	85,6%	104 460	87,4%	148,1%
<i>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</i>	42	0,1%	366	0,3%	871,4%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 808	14,3%	14 697	12,3%	124,5%
Koszty sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	x
Koszty zarządu	4 444	5,4%	6 392	5,3%	143,8%
Pozostałe przychody operacyjne	773	0,9%	6 414	5,4%	829,8%
Pozostałe koszty operacyjne	3 176	3,9%	3 557	3,0%	112,0%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 961	6,0%	11 162	9,3%	225,0%
Przychody finansowe	311	0,4%	1 005	0,8%	323,2%
Koszty finansowe	431	0,5%	571	0,5%	132,5%
Udział w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	0	0,0%	-59	0,0%	x
Zysk brutto	4 840	5,9%	11 537	9,7%	238,4%
Podatek dochodowy	675	0,8%	1 304	1,1%	193,2%
Zysk netto z działalności kontynuowanej	4 165	5,1%	10 232	8,6%	245,7%
<i>Działalność zaniechana</i>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	
ZYSK (STRATA) NETTO	4 165	5,1%	10 232	8,6%	245,7%
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	4 165	5,1%	9 902	8,3%	237,74%
Akcjonariuszom niekontrolującym	0	-	330	0,3%	

Treść	2015	% do przychodów	2016	% do przychodów	2016/2015
Inne całkowite dochody za okres	0	x	0	x	x
Podatek dochodowy	0	x	0	x	x
Pozostałe całkowite dochody netto za okres	0	x	0	x	x
Całkowity dochód netto	4 165	5,1%	10 232	8,6%	245,7%
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	4 165	x	9 902	x	237,74%
Akcjonariuszom niekontrolującym	0	x	330	x	

Działalność Grupy Kapitałowej koncentruje się na budowie chłodni kominowych i wentylatorowych, kominów przemysłowych, silosów i zbiorników, a także na projektowaniu, modernizacji i remontach.

Grupa osiągnęła zysk brutto ze sprzedaży na poziomie 14,697 tys. zł. Marża na sprzedaży wyniosła 12,3%.

Po uwzględnieniu kosztów zarządu oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych wynik na działalności operacyjnej uległ obniżeniu do poziomu 11,162 tys. zł.

W obszarze działalności finansowej Grupa odnotował zysk.

Grupa Kapitałowa zamknęła rok obrotowy 2016 zyskiem netto na poziomie 10.232 tys. zł, z czego 9.902 tys. zł przypada dla akcjonariuszy jednostki dominującej.

17 

Wskaźniki finansowe charakteryzujące działalność Grupy Kapitałowej za lata 2015-2016 zaprezentowano w tabeli nr 4.

TABELA NR 4

Nazwa wskaźnika	Metoda wyliczenia wskaźnika	2015	2016
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI			
Rentowność sprzedaży brutto (w %)	wynik brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów x 100	14,34	12,30
Rentowność sprzedaży netto (w %)	zysk netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów x 100	5,06	8,56
Rentowność majątku (w %)	zysk netto / aktywa ogółem x 100	4,27	6,59
Rentowność kapitału własnego (w %)	zysk netto / kapitał własny (bez zysku netto oraz bez odpisów z zysku) x 100	26,57	35,14
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ			
Płynność ogólna	aktywa obrotowe ogółem / (zobowiązania krótkoterminowe - rezerwy - zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną)	1,60	2,01
Płynność szybka	(aktywa obrotowe ogółem - zapasy) / (zobowiązania krótkoterminowe - rezerwy - zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną)	1,59	1,97
Płynność bieżąca	środki pieniężne / (zobowiązania krótkoterminowe - rezerwy - zobowiązania z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną)	0,25	1,12
Szybkość inkasa należności w dniach	przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 / przychody netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	95	87
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług x 365 / koszt wytworzenia + wartość sprzedanych towarów i materiałów	45	54
Obrót zapasami w dniach	przeciętny stan zapasów x 365 / koszt wytworzenia + wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	4
WSKAŹNIKI STABILIZACJI FINANSOWEJ			
Ogólny poziom zadłużenia	zobowiązania długo- i krótkoterminowe / aktywa ogółem	0,84	0,80
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	0,43	0,39
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem stałym	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / aktywa trwałe	0,56	0,51
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / aktywa ogółem	0,21	0,27
WSKAŹNIKI RYNKU KAPITAŁOWEGO			
Zysk na jedną akcję (w zł)	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej / Średnia ważona liczba akcji	0,73	1,72
Wartość księgowa Spółki na 1 akcję	kapitał własny / liczba wyemitowanych akcji	2,74	4,46



SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.

Wskaźniki rentowności, określające zdolność Grupy Kapitałowej do generowania zysku oraz efektywność wykorzystania kapitałów własnych, wykazują wartości dodatnie i są wyższe niż w roku ubiegłym, z wyjątkiem rentowności sprzedaży brutto.

Wskaźniki płynności kształtują się powyżej wartości powszechnie uznawanych za normatywne.

Okres inkasa należności wynosi średnio 87 dni. Wskaźnik spłaty zobowiązań wynosi średnio 54 dni. Okres obrotu zapasami wynosi 4 dni.

Działalność Grupy Kapitałowej charakteryzują niekorzystne wskaźniki stabilizacji finansowej. W całym analizowanym okresie kapitał własny nie pokrywa w całości aktywów trwałych. Majątek grupy tylko w 27% finansowany jest kapitałem stałym. Niekorzystna relacja wynika z wysokiego poziomu zobowiązań z tytułu wyceny umów o usługę budowlaną, które na koniec 2016 roku stanowią 44% skonsolidowanej sumy bilansowej.

Na podstawie przeprowadzonego badania i analizy podstawowych wskaźników finansowych można stwierdzić, że pomimo niekorzystnych wskaźników stabilizacji finansowej nie istnieje istotna niepewność, co do możliwości kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej w roku następnym po roku badanym.

Na podstawie przeprowadzonego badania została wydana **opinia bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem**.

19 

V. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, ZASTOSOWANE ZASADY KONSOLIDACJI, DOKUMENTACJA KONSOLIDACYJNA

1. Przyjęte zasady rachunkowości grupy kapitałowej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. za 2016 rok, zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Opis stosowanych zasad rachunkowości został zamieszczony w nocie 2 do sprawozdania skonsolidowanego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Uniserv-Piecbud S.A. obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek zależnych, sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości, za ten sam okres sprawozdawczy, tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku. Dla potrzeb sprawozdania skonsolidowanego zostały wprowadzone korekty przekształcające sprawozdania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych do zasad zgodnych z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

2. Zastosowane zasady konsolidacji

Sprawozdania finansowe jednostki dominującej i jednostek zależnych skonsolidowane zostały metodą pełną.

Konsolidacja sprawozdań została przeprowadzona metodą pełną, poprzez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i poszczególnych jednostek zależnych, bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.

Po dokonaniu sumowań zostały przeprowadzone korekty i wyłączenia konsolidacyjne, które dotyczyły:

- 1) wyłączenia wartości udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli,
- 2) wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań oraz innych rozrachunków o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
- 3) wyłączenia przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
- 4) wyłączenia dywidendy naliczonej i wypłaconej przez jednostkę zależną jednostce dominującej,
- 5) ustalenia kapitału mniejszości.

W odniesieniu do jednostek stowarzyszonych zastosowano metodę praw własności.

3. Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną w zakresie zgodnym z rozdziałem 6 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grup Kapitałowych.

Dokumentacja konsolidacyjna obejmuje w szczególności:

1. sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym;
2. korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
3. obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych;
4. obliczenia wartości firmy oraz zysku na okazyjnym nabyciu;
5. obliczenia kapitałów mniejszości.

4. Obliczenia wartości firmy oraz zysku na okazynym nabyciu

Obliczenie powstałej w badanym okresie wartości firmy oraz jej ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym było we wszystkich istotnych aspektach zgodne z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Obliczenie powstałego w badanym okresie zysku na okazynym nabyciu oraz jego ujęcie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym było we wszystkich istotnych aspektach zgodne z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

5. Konsolidacja kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości

We wszystkich istotnych aspektach konsolidacja kapitałów oraz ustalenie udziałów niedających kontroli zostały przeprowadzone prawidłowo.

6. Korekty wyłączeniowe

Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją zostały dokonane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF.

VI. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ SPORZĄDZENIA DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIEŃ, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami przewidzianymi przez MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w roku obrotowym od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku o kwotę 29.831 tys. zł i różni się od bilansowej zmiany stanu środków pieniężnych o kwotę 9 tys. zł, wynikającą ze zmiany stanu różnic kursowych z wyceny na dzień bilansowy środków pieniężnych wyrażonych w walucie obcej.

Poszczególne pozycje sprawozdania zostały prawidłowo powiązane ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów i obrazują w sposób rzetelny i prawidłowy źródła finansowania działalności Grupy Kapitałowej.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazuje zwiększenie kapitału własnego o kwotę 15.048 tys. zł.

Poszczególne pozycje sprawozdania zostały prawidłowo powiązane ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej i obrazują w sposób rzetelny i prawidłowy zmiany składników skonsolidowanego kapitału własnego za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

2. Informacja dodatkowa

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierają istotne zasady (politykę) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające niezbędne do tego, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe, rzetelnie i jasno przedstawiało sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy grupy kapitałowej.

Noty objaśniające zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach stosownie do przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, które zostały opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej dołączył sprawozdanie z działalności za 2016 rok.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisów 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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej.

7 INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi nie przyznano żadnego ratingu kredytowego. Emitent nie zamierza ubiegać się o taki rating.

8 ZAŁĄCZNIKI

8.1 UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA

TEKST JEDNOLITY

STATUT SPÓŁKI „UNISERV-PIECBUD” S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

sporządzony na dzień 11 kwietnia 2017 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Akcjonariusze tworzą spółkę akcyjną działającą w oparciu o Kodeks spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa. -----

§ 2

1. Spółka prowadzi będzie działalność gospodarczą pod firmą: „Uniserv-Piecbud” Spółka Akcyjna. -----
2. Spółka może używać skrótu: „Uniserv-Piecbud” S.A. -----
3. Spółka może używać wyróżniających ją znaków graficznych i słowno – graficznych. -----
4. Założycielem Spółki jest: spółka „Uniserv” Budownictwo Przemysłowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. ----

§ 3

Siedzibą spółki są Katowice. -----

§ 4

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicą. -----
2. Spółka może tworzyć i likwidować przedsiębiorstwa, oddziały, zakłady i przedstawicielstwa, uczestniczyć w organizacjach gospodarczych na terenie kraju i za granicą, zakładać inne spółki krajowe i zagraniczne oraz przystępować do spółek. -----

§ 5

Czas trwania spółki jest nieoznaczony. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 6

1. Przedmiotem działalności spółki jest: -----
1. Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu -----
 2. Uprawa warzyw, włączając melony oraz uprawa roślin korzeniowych i roślin bulwiastych -----
 3. Uprawa roślin włókniстых -----
 4. Pozostałe uprawy rolne inne niż wieloletnie -----
 5. Uprawa drzew oleistych -----
 6. Uprawa pozostałych roślin wieloletnich -----
 7. Chów i hodowla bydła mlecznego -----
 8. Chów i hodowla pozostałego bydła i bawołów -----
 9. Chów i hodowla koni i pozostałych zwierząt koniowatych -----
 10. Chów i hodowla owiec i kóz -----
 11. Chów i hodowla świń -----
 12. Chów i hodowla drobiu -----
 13. Chów i hodowla pozostałych zwierząt -----
 14. Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana) -----
 15. Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną -----
 16. Działalność usługowa wspomagająca chów i hodowlę zwierząt gospodarskich -----
 17. Działalność usługowa następująca po zbiorach -----
 18. Łowiectwo i pozyskiwanie zwierząt łownych, włączając działalność usługową -----
 19. Pozyskiwanie drewna -----
 20. Pozyskiwanie dziko rosnących produktów leśnych, z wyłączeniem drewna -----
 21. Działalność usługowa związana z leśnictwem -----
 22. Przetwarzanie i konserwowanie mięsa, z wyłączeniem mięsa z drobiu -----
 23. Przetwarzanie i konserwowanie mięsa z drobiu -----
 24. Produkcja wyrobów z mięsa, włączając wyroby z mięsa drobiowego -----
 25. Przetwarzanie i konserwowanie ziemniaków -----
 26. Produkcja soków z owoców i warzyw -----
 27. Pozostałe przetwarzanie i konserwowanie owoców i warzyw -----
 28. Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa -----
 29. Produkcja opakowań drewnianych -----
 30. Pozostałe drukowanie -----
 31. Działalność usługowa związana z przygotowywaniem do druku -----
 32. Produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych -----
 33. Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych -----
 34. Produkcja wyrobów budowlanych z betonu -----
 35. Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu -----
 36. Produkcja masy betonowej prefabrykowanej -----
 37. Produkcja konstrukcji metalowych i ich części -----
 38. Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej -----
 39. Produkcja wytwornic pary, z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą -----
 40. Obróbka metali i nakładanie powłok na metale -----
 41. Obróbka mechaniczna elementów metalowych -----
 42. Obróbka mechaniczna elementów metalowych -----
 43. Produkcja narzędzi -----
 44. Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana -----
 45. Produkcja elektrycznych silników, prądnic i transformatorów -----
 46. Produkcja aparatury rozdzielczej i sterowniczej energii elektrycznej -----
 47. Produkcja silników i turbin, z wyłączeniem silników lotniczych, samochodowych i motocyklowych -----
 48. Produkcja sprzętu i wyposażenia do napędu hydraulicznego i pneumatycznego -----
 49. Produkcja pozostałych pomp i sprężarek -----
 50. Produkcja łożysk, kół zębatych, przekładni zębatych i elementów napędowych -----
 51. Produkcja pieców, palenisk i palników piecowych -----
 52. Produkcja urządzeń dźwigowych i chwytaków -----
 53. Produkcja przemysłowych urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych -----
 54. Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana -----
 55. Produkcja maszyn i narzędzi mechanicznych -----

56.	Produkcja maszyn do obróbki metalu -----
57.	Produkcja pozostałych narzędzi mechanicznych -----
58.	Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia -----
59.	Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa -----
60.	Produkcja maszyn do obróbki gumy lub tworzyw sztucznych oraz wytwarzania wyrobów z tych materiałów -----
61.	Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana -----
62.	Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych -----
63.	Naprawa i konserwacja maszyn -----
64.	Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych -----
65.	Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego -----
66.	Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu i wyposażenia -----
67.	Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia -----
68.	Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych -----
69.	Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne -----
70.	Zbieranie odpadów niebezpiecznych -----
71.	Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne -----
72.	Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych -----
73.	Demontaż wyrobów zużytych -----
74.	Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami -----
75.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków -----
76.	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych -----
77.	Roboty związane z budową dróg i autostrad -----
78.	Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej -----
79.	Roboty związane z budową mostów i tuneli -----
80.	Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych -----
81.	Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych -----
82.	Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej -----
83.	Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane -----
84.	Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych -----
85.	Przygotowanie terenu pod budowę -----
86.	Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich -----
87.	Wykonywanie instalacji elektrycznych -----
88.	Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych -----
89.	Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych -----
90.	Tynkowanie -----
91.	Zakładanie stolarki budowlanej -----
92.	Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian -----
93.	Malowanie i szklenie -----
94.	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych -----
95.	Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych -----
96.	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane -----
97.	Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli -----
98.	Działalność agentów zajmujących się sprzedażą paliw, rud, metali i chemikaliów przemysłowych -----
99.	Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych -----
100.	Działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów -----
101.	Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów -----
102.	Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju -----
103.	Sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt -----
104.	Sprzedaż hurtowa kwiatów i roślin -----
105.	Sprzedaż hurtowa żywych zwierząt -----
106.	Sprzedaż hurtowa skór -----
107.	Sprzedaż hurtowa mięsa i wyrobów z mięsa -----
108.	Sprzedaż hurtowa mleka, wyrobów mleczarskich, jaj, olejów i tłuszczów jadalnych -----
109.	Sprzedaż hurtowa cukru, czekolady, wyrobów cukierniczych i piekarskich -----
110.	Sprzedaż hurtowa pozostałej żywności, włączając ryby, skorupiaki i mięczaki -----
111.	Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana żywności, napojów i wyrobów tytoniowych -----
112.	Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej -----
113.	Sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń -----
114.	Sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych -----

115. Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego -----
 116. Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego -----
 117. Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych -----
 118. Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów -----
 119. Sprzedaż hurtowa odpadów i złomu -----
 120. Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana -----
 121. Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów -----
 122. Hotele i podobne obiekty zakwaterowania -----
 123. Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania -----
 124. Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe -----
 125. Pozostałe zakwaterowanie -----
 126. Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne -----
 127. Ruchome placówki gastronomiczne -----
 128. Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering) -----
 129. Pozostała usługowa działalność gastronomiczna -----
 130. Przygotowywanie i podawanie napojów -----
 131. Wydawanie książek -----
 132. Pozostała działalność wydawnicza -----
 133. Działalność związana z oprogramowaniem -----
 134. Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki -----
 135. Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi -----
 136. Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych -----
 137. Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność -----
 138. Leasing finansowy -----
 139. Pozostałe formy udzielania kredytów -----
 140. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych -----
 141. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych -----
 142. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek -----
 143. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi -----
 144. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie -----
 145. Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe -----
 146. Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych -----
 147. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania -----
 148. Działalność w zakresie architektury i związane z nią doradztwo techniczne -----
 149. Pozostałe badania i analizy techniczne -----
 150. Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych -----
 151. Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania -----
 152. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana -----
 153. Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek -----
 154. Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli -----
 155. Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych -----
 156. Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery -----
 157. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane -----
 158. Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim -----
 159. Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników -----
 160. Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów -----
2. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może być dokonana bez wykupu akcji, jeżeli uchwała podjęta będzie większością dwóch trzecich głosów, w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego -----

III. KAPITAŁ SPÓŁKI

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.314.460,00 (słownie: sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt) złotych.-----
2. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na:-----
 - a) 1.600.000 (jeden milion sześćset tysięcy) akcji imiennych serii A1 o numerach od 0000001 do 1600000 o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda, uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 (dwa) głosy,-----
 - b) 1.683.520 (jeden milion sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia) akcji imiennych serii A2 o numerach od 0000001 do 1683520 o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda, uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 (dwa) głosy,-----
 - c) 2.438.380 (dwa miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt) akcji na okaziciela serii A3 o numerach od 0000001 do 2438380 o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda.-----
 - d) 592.560 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach od 000001 do 592560 o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda.-----
3. Akcje serii A1, A2 i A3 zostały pokryte w całości przed zarejestrowaniem Spółki. Akcje serii B zostały wniesione w zamian za wkład niepieniężny i pokryte przed rejestracją podwyższenia kapitału zakładowego.-----

§ 8

1. Spółka ma prawo emitować akcje imienne i akcje na okaziciela. Akcje imienne mogą być zamienione na akcje na okaziciela na wniosek akcjonariusza.-----
2. Spółka ma prawo emitować dłużne papiery wartościowe, zarówno zwykłe jak i zamienne.-----
3. Na wniosek akcjonariusza możliwa jest zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne. W przypadku uzyskania statusu spółki publicznej akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.-----

Strona
236

§ 9

Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych.-----

§ 10

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia poprzez emisję nowych akcji następnych serii lub podwyższenie wartości nominalnej akcji dotychczasowych.-----
2. Walne Zgromadzenie, może w szczególności podwyższyć kapitał zakładowy w ten sposób, że przeznaczy na to środki kapitału zapasowego lub innych kapitałów rezerwowych utworzonych z zysku, jeżeli mogą być one użyte na ten cel (podwyższenie kapitału zakładowego ze środków Spółki). Akcje przydzielone w tym trybie przysługują akcjonariuszom w stosunku do ich udziałów w dotychczasowym kapitale zakładowym.-----

§ 11

1. Rozporządzenie zyskiem następuje na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, przy czym w pierwszej kolejności powinien nastąpić odpis na kapitał zapasowy Spółki w wysokości minimum 8% zysku za rok obrotowy Spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie wysokości przynajmniej 1/3 kapitału zakładowego.-----
2. Walne Zgromadzenie określa dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy.-----
3. Zarząd może wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.-----

§ 12

1. Spółka zgodnie z obowiązującymi przepisami tworzy kapitał zapasowy na pokrycie strat. -----
2. Walne Zgromadzenie może tworzyć dowolne kapitały rezerwowe i fundusze specjalne, które mogą być tworzone i znoszone w trakcie i przy zamknięciu roku obrotowego. -----

§ 13

1. Akcje są zbywalne. -----
2. Akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji wymaga zgody akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy. ---
3. Zasady, tryb i warunki umorzenia akcji określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia. -----
4. Spółka może nabywać akcje własne w celu ich umorzenia oraz dla realizacji innych celów wymienionych w art. 362 Kodeksu spółek handlowych. -----

IV. WŁADZE SPÓŁKI

§ 14

1. Władzami spółki są: -----
 - 1) Walne Zgromadzenie, -----
 - 2) Rada Nadzorcza, -----
 - 3) Zarząd. -----

WALNE ZGROMADZENIE

§ 15

1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, Krakowie, Warszawie, Jaworznie, Gliwicach, Bytomiu lub w innym miejscu w Polsce wskazanym przez Spółkę w ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. -----
2. Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne. -----
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. -----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy przedstawiających co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego, w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. -----
5. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia gdy Zarząd Spółki nie zwołał go w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
6. Rada Nadzorcza zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 4, Zarząd nie zwołał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni. --
7. Porządek obrad ustala Zarząd lub Rada Nadzorcza w sytuacjach określonych w ust. 5 i 6. -----
8. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze przedstawiający co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli żądanie takie zostanie złożone po ogłoszeniu o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, to wówczas zostanie potraktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
9. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazana przez niego osoba. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wybiera Walne Zgromadzenie. -----
10. Walne Zgromadzenie jest ważne, jeżeli odbywa się w obecności akcjonariuszy reprezentujących łącznie co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) głosów. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów obecnych, chyba że obowiązujące przepisy lub postanowienia niniejszego Statutu przewiduje warunki surowsze. -----
11. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy wymaga podjęcia po uprzednio wyrażonej zgodzie przez obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością trzech czwartych głosów Walnego Zgromadzenia. -----

§ 16

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych i w niniejszym Statucie wymagają w szczególności:
 - 1) powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej,-----
 - 2) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności, Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
 - 3) podział zysku lub pokrycie strat, -----
 - 4) zmiana przedmiotu działalności Spółki,-----
 - 5) zmiana statutu Spółki, -----
 - 6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
 - 7) połączenie, przekształcenie lub podział Spółki, -----
 - 8) rozwiązanie lub likwidacja Spółki, -----
 - 9) tworzenie kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz ich wykorzystanie, -----
 - 10) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, -----
 - 11) zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa oraz jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,-----
 - 12) wszelkie postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki, sprawowaniu zarządu lub nadzoru, -----
 - 13) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia. -----
2. Uchwała dotycząca istotnej zmiany przedmiotu działalności spółki jest skuteczna jeżeli będzie powzięta większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego bez konieczności wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy głosowali przeciwko uchwale. -----
3. Nabywanie i zbywanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, a także udziału w użytkowaniu wieczystym nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

RADA NADZORCZA

§ 17

1. Rada Nadzorcza składa się z od trzech (3) do siedmiu (7) członków, przy czym w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. W tych granicach liczbę członków określa Walne Zgromadzenie.-----
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest kadencją wspólną. -----
3. Akcjonariuszowi Spółki spółce „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach przysługuje prawo powołania: -----
 - a) dwóch członków Rady Nadzorczej w przypadku Rady trzynosobowej lub czterosobowej, w tym oznaczenia jej Przewodniczącego,-----
 - b) trzech członków Rady Nadzorczej w przypadku Rady pięciosobowej, sześćciosobowej lub siedmiosobowej, w tym oznaczenia jej Przewodniczącego. -----
4. Powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej przez akcjonariusza „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach, w sposób określony w pkt. 3 powyżej dokonywane jest poprzez złożenie Spółce pisemnego oświadczenia woli zawierającego oznaczenie imion i nazwisk członków Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
5. Uprawnienia akcjonariusza „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach wymienione w pkt. 3 powyżej przysługują „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach, gdy posiada on (pośrednio lub bezpośrednio) co najmniej 33% (trzydzieści trzy procent) udziału w głosach. -----
6. Jeżeli akcjonariusz „CHK” S.A. nie wykona prawa do powoływania odpowiednio członka lub członków Rady Nadzorczej w drodze pisemnego oświadczenia złożonego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia przekazania przez Spółkę do publicznej wiadomości informacji o powstaniu wakatów w składzie Rady Nadzorczej, danego członka lub członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie.-----
7. W przypadku niewykazania przez akcjonariusza „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach prawa do skorzystania z uprawnień osobistych wymienionych w pkt 3 i 5 powyżej, wszystkich członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie. -----
8. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie. -----
9. Przynajmniej dwóch (2) członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką. Kryteria niezależności powinny być zgodne z Załącznikiem II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) lub regulacjami, które weszły w życie, zastępując Załącznik II do Zalecenia, z uwzględnieniem dodatkowych wymogów wynikających z Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa Spółce, przed jego powołaniem do składu Rady Nadzorczej, pisemne oświadczenie o spełnieniu kryteriów niezależności.-----

10. Tak długo, jak Spółka jest jednostką zainteresowania publicznego w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, przynajmniej jeden (1) członek Rady Nadzorczej powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach (lub przepisów zastępujących to postanowienie) i mieć kwalifikacje, o których mowa w art. 86 ust. 4 Ustawy o biegłych rewidentach (lub przepisach zastępujących to postanowienie). Ten sam członek Rady Nadzorczej może spełniać kryteria przewidziane w ust. 9 powyżej.-----
11. Członek Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 9 i 10 powyżej, powinien niezwłocznie przesłać do Zarządu pisemne oświadczenie informujące, że przestał on spełniać kryteria niezależności.-----
12. W przypadku ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej na skutek rezygnacji lub z przyczyn losowych, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą dokooptować w to miejsce nowego członka Rady, informując o tym Spółkę w terminie siedmiu dni, z wyłączeniem Członków Rady Nadzorczej powołanych w trybie ust. 3 i ust.4 tego paragrafu. Dokooptowany członek Rady powinien być przedstawiony przez Radę do zatwierdzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.-----
13. Mandat każdego członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez danego członka Rady Nadzorczej.-----

§ 18

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy im.
2. Przewodniczący lub wskazany przez niego członek Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek Zarządu złożony w formie uchwały, na pisemny wniosek Walnego Zgromadzenia lub członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno zostać zwołane w ciągu dwóch tygodni od chwili otrzymania wniosku.---
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków a wszyscy członkowie zostali zaproszeni.-----
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały większością głosów. Jeżeli głosowanie pozostaje nierozstrzygnięte, decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu spółek handlowych. Uchwała zostaje podjęta z chwilą podpisania protokołu z głosowania w trybie obiegowym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub innego członka Rady Nadzorczej, w przypadku gdy posiada on stosowne upoważnienie od Przewodniczącego.-----
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.-----
7. Rada Nadzorcza wykonuje swoje czynności kolegiałnie, może jednak delegować członków Rady do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych.-----
8. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje zadania i obowiązki osobiście.-----
9. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust. 10.-----
10. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej delegowanych do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu, ustala uchwałą Rada Nadzorcza.-----
11. Członek Rady Nadzorczej składa rezygnację Zarządowi na piśmie pod adresem siedziby Spółki.-----

§ 19

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności-----
2. Do uprawnień Rady Nadzorczej, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych i w niniejszym Statucie należy w szczególności:-----
 - a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;-----
 - b) ustalanie i zmiana wynagrodzenia lub warunków zatrudnienia członków Zarządu;-----
 - c) zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, w głosowaniu tajnym;-----
 - d) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu w razie zwieszenia lub odwołania członków Zarządu czy też całego Zarządu albo gdy Zarząd nie może działać z innych powodów;-----
 - e) ocena sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności spółki za ubiegły rok obrotowy; --
 - f) ocena wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat;-----
 - g) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt e) oraz pkt f);-----
 - h) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta dla celów badania sprawozdania finansowego;-----
 - i) wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości;-----

- j) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej; -----
- k) uchwalanie Regulaminu Zarządu. -----
- 3. Rada Nadzorcza może ustanawiać komitety (w tym Komitet Audytu). W przypadku ustanowienia komitetu, Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje jego członków, spośród członków Rady Nadzorczej, a także ustanawia jego sposób organizacji, przyjmując regulamin funkcjonowania komitetu. -----

ZARZĄD

§ 20

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę członków Zarządu Spółki określa Rada Nadzorcza.-----
2. Akcjonariuszowi Spółki spółce „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach przysługuje prawo powołania: -----
 - a) jednego członka Zarządu w przypadku Zarządu jednoosobowego lub dwuosobowego, w tym wyboru Prezesa Zarządu, -----
 - b) dwóch członków Zarządu w przypadku Zarządu trzyosobowego, czteroosobowego lub pięcioosobowego, w tym wyboru Prezesa Zarządu. -----
3. Pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.
4. Uprawnienie akcjonariusza „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach wymienione w ust. 2 powyżej przysługuje „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach, gdy posiada on (pośrednio lub bezpośrednio) co najmniej 33% (trzydzieści trzy procent) udziału w głosach. -----
5. Powołanie i odwołanie członków Zarządu przez akcjonariusza „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach, w sposób określony w pkt 2 powyżej dokonywane jest poprzez złożenie Spółce pisemnego oświadczenia woli zawierającego oznaczenie imion i nazwisk osób powołanych w skład Zarządu ze wskazaniem powierzonych im funkcji. -----
6. Jeżeli akcjonariusz „CHK” S.A. nie wykona prawa do powoływania odpowiednio członka lub członków Zarządu w drodze ----- pisemnego ----- oświadczenia ----- złożonego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia przekazania przez Spółkę do publicznej wiadomości informacji o powstaniu wakatu w składzie Zarządu, danego członka lub członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. -----
7. W przypadku niewykazania przez akcjonariusza „CHK” S.A. z siedzibą w Gliwicach prawa do skorzystania z uprawnienia osobistego wymienionego w ust. 2 powyżej, wszystkich członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. -----
8. Członkowie Zarządu Spółki powoływani są na okres wspólnej kadencji trwającej 3 (trzy) lata, lecz mogą być odwołani przed upływem kadencji przez podmiot, który ich powołał. -----
9. Mandat każdego członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego roczne sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez danego członka Zarządu.
10. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone w Kodeksie spółek handlowych lub niniejszym Statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. -----
11. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i ją reprezentuje. -----
12. Tryb działania Zarządu wieloosobowego określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą. -----
13. Rezygnację Członek Zarządu składa na piśmie Radzie Nadzorczej pod adresem siedziby Spółki. -----

Strona
240

§ 21

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu i prokurenta.-----

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.-----

§ 23

Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. Organizację i metody rachunkowości, w tym zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, ustala Zarząd.

8.1.1 TREŚĆ PODJĘTYCH UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA W SPRAWIE ZMIAN
STATUTU SPÓŁKI NIE ZAREJESTROWANYCH PRZEZ SĄD

UCHWAŁA NR 13

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej

UNISERV-PIECBUD z siedzibą w Katowicach
w sprawie zmiany § 7 ust. 2 lit d) Statutu i konwersji akcji imiennych
na okaziciela serii B na akcje na okaziciela.

Działając na podstawie art. 334 § 2 Kodeksu spółek handlowych oraz 430 § 1
Statutu Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwala, co
następuje: -----

§ 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie po ocenie: -----

(i) wniosku uprawnionego akcjonariusza CHK SA z siedzibą
w Gliwicach złożonego Spółce w dniu 9 czerwca 2017 r., o zamianę
posiadanych przez ww. akcjonariusza 592.560 akcji imiennych serii
B na akcje na okaziciela serii B oraz -----

(ii) uchwały Zarządu nr 1 z dnia 9 czerwca 2017 r., w sprawie zamiany
592.560 akcji imiennych serii B Spółki na akcje na okaziciela, -----

niniejszym wyraża zgodę na zamianę 592.560 akcji na imiennych serii B
na akcje okaziciela i zatwierdza konwersję 592.560 (pięćset
dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) akcji imiennych serii
B o numerach od 000001 do 592560, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden
złoty) każda na akcje na okaziciela serii B o numerach od 000001 do
592560. -----

§ 2. Zmienia się § 7 ust. 2 lit d) Statutu Spółki w brzmieniu: -----

d) 592.560 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt)
akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach od 000001 do
592560 o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda. -----

w następujący sposób: -----

d) 592.560 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt) akcji na okaziciela serii B o numerach od 000001 do 592560 o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda. -----

§ 3. Upoważnia się Radę Nadzorczą do uchwalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmiany dokonane niniejszą uchwałą. -----

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia, przy czym zmiany Statutu Spółki wymagają dla swej ważności rejestracji przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki. -----

Przewodniczący zarządził głosowanie jawne, a następnie po jego przeprowadzeniu ogłosił, że w głosowaniu oddano ogółem 9597980 głosów (dziewięć milionów pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt) ważnych głosów z 6314460 (sześć milionów trzysta czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt) akcji stanowiących 100% w kapitale zakładowym, w tym za uchwałą oddano 9597980 głosów (dziewięć milionów pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt), przy braku głosów wstrzymujących się i głosów przeciwnych, tak więc uchwała została podjęta jednogłośnie. -----

Strona
243

8.2 AKTUALNY ODPIS Z KRS EMITENTA

Identyfikator wydruku: RP/513872/16/20170707110211

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.07.2017 godz. 11:02:11

Numer KRS: 0000513872

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	27.06.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	16	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/14433/17/883	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 240992607, NIP: 9542650259
3.Firma, pod którą spółka działa	"UNISERV - PIECBUD" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat M. KATOWICE, gmina M. KATOWICE, miejsc. KATOWICE
2.Adres	ul. KS. MJR K.WOŹNIAKA, nr 7A, lok. ---, miejsc. KATOWICE, kod 40-337, poczta KATOWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SEKRETARIAT@UNISERV-PIECBUD.COM.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.UNISERV-PIECBUD.COM.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Strona
244

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 07.03.2014R., REPERTORIUM "A" NUMER 5474/2014, SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ ŁUKASZA ROZTOCZYŃSKIEGO W KATOWICACH PRZY UL. MARIACKIEJ 37/2, PRZED ASESOREM NOTARIALNYM JOANINĄ BLUSZ.
	2	17.06.2016R., REPERTORIUM "A" NUMER 7239/2016, NOTARIUSZ ŁUKASZ ROZTOCZYŃSKI MAJĄCY SIEDZIBĘ KANCELARII W KATOWICACH PRZY ULICY MARIACKIEJ 37/2. ZMIENIE ULEGL § 20 UST.1 ORAZ § 21 STATUTU SPÓŁKI.
	3	05.09.2016, REPERTORIUM "A" NUMER 10289/2016, NOTARIUSZ ŁUKASZ ROZTOCZYŃSKI MAJĄCY SIEDZIBĘ KANCELARII W KATOWICACH PRZY ULICY MARIACKIEJ 37/2. ZMIANIE ULEGL § 7 STATUTU SPÓŁKI.
	4	30.11.2016R., REPERTORIUM A NR 3297/2016, NOTARIUSZ EWA KATARZYNA KUŹNIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH UL. JAGIELLOŃSKA 13 UCHYŁONO DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘTO NOWY TEKST STATUTU SPÓŁKI.
	5	02.02.2017R. REP. A NR 1696/2017, NOTARIUSZ ŁUKASZ ROZTOCZYŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY UL. MARIACKIEJ 37/2 ZMIENIONO § 17 UST. 5, § 20 UST. 1, § 20 UST. 2, § 20 UST. 4
	6	11.04.2017R., REPERTORIUM A NR 1054/201, NOTARIUSZ EWA KATARZYNA KUŹNIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH PRZY UL. JAGIELLOŃSKIEJ 13 - ZMIENIONO: §10 UST. 2, §15 UST. 1, §16 UST. 1 PKR 2, §17 UST. 5, §17 UST. 7, §18, §20 UST. 4, §20 UST. 7, §20 UST. 8,

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ "UNISERV-PIECBUD" W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ "UNISERV-PIECBUD". UCHWAŁA O PRZEKSZTAŁCENIU Z DNIA 03.02.2014R. ZMIENIONA UCHWAŁĄ Z DNIA 18.02.2014R. PODJĘTE PRZEZ NADZWYCAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW "UNISERV-PIECBUD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	

Identyfikator wydruku: RP/513872/16/20170707110211

Strona 3 z 8

Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	"UNISERV-PIECBUD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000316615
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	240992607
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		6 314 460,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji		6314460
4.Wartość nominalna akcji		1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		63 144 60,00 ---
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	5 925 60,00 ---

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A1
	2.Liczba akcji w danej serii	1600000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	1.600.000 NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY
2	1.Nazwa serii akcji	A2
	2.Liczba akcji w danej serii	1683520
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	1.683.520, NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY
3	1.Nazwa serii akcji	A3
	2.Liczba akcji w danej serii	2438380
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/513872/16/20170707110211

Strona 4 z 8

	informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
4	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	592560
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI ORAZ DO JEJ REPREZENTOWANIA WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU I PROKURENTA.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BORYCZKO
	2.Imiona	DIONIZY
	3.Numer PESEL/REGON	60011003618
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PASS FLORCZYK
	2.Imiona	ANETA AGNIESZKA
	3.Numer PESEL/REGON	74122509220
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE

7.Data do jakiej została zawieszona	-----
-------------------------------------	-------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	GUBALA
		2.Imiona	STANISŁAW
		3.Numer PESEL	58050203416
	2	1.Nazwisko	ANTOŃCZYK
		2.Imiona	JAN
		3.Numer PESEL	57102300259
	3	1.Nazwisko	NIZIOŁ
		2.Imiona	ARTUR
		3.Numer PESEL	63052301932
	4	1.Nazwisko	CZORNIK
		2.Imiona	GRZEGORZ
		3.Numer PESEL	64102207875

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	HEJCZYK	
	2.Imiona	MARZENA ANETA	
	3.Numer PESEL	78111700964	
	4.Rodzaj prokury	WSPÓLDZIAŁANIE DWÓCH PROKURENTÓW ŁĄCZNIE	
2	1.Nazwisko	GRZYMAŁA	
	2.Imiona	ELŻBIETA WŁADYSŁAWA	
	3.Numer PESEL	56092103042	
	4.Rodzaj prokury	WSPÓLDZIAŁANIE DWÓCH PROKURENTÓW ŁĄCZNIE	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
	2	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD	
	3	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ	
	4	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	
	5	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ	
	6	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH	

7	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
8	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
9	74, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPECJALISTYCZNEGO PROJEKTOWANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	17.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	08.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	12.04.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	12.04.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Identyfikator wydruku: RP/513872/16/20170707110211

Strona 8 z 8

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.07.2017 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

Strona
251

8.3 UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE EMISJI I WARUNKI EMISJI OBLIGACJI (Z ZAŁĄCZNIKAMI)

Protokół z posiedzenia
Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A.
z siedzibą w Katowicach
z dnia 27 marca 2017 roku

W dniu 27 marca 2017 roku w siedzibie Spółki Uniserv – Piecbud S.A. w Katowicach odbyło się posiedzenie Zarządu Spółki w składzie: Dionizy Boryczko – Prezes Zarządu oraz Aneta Pass - Florczyk – Członek Zarządu. Lista obecności na posiedzeniu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Przewodniczenie posiedzeniu objął Pan Dionizy Boryczko. Na protokolanta posiedzenia została wybrana jednogłośnie Pani Aneta Pass – Florczyk. Przewodniczący posiedzenia zaproponował następujący porządek obrad, który został następnie jednogłośnie przyjęty:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii B.
4. Wolne wnioski.
5. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 2

Porządek posiedzenia Zarządu został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3

W ramach pkt 3 porządku obrad, Przewodniczący przedstawił zgromadzonym propozycję emisji obligacji serii B. Przedstawił również gospodarcze aspekty powyższej propozycji. Po przeprowadzonej dyskusji, Zarząd Spółki podjął stosowną uchwałę, której treść stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Ad. 4 i 5

W związku z wyczerpaniem porządku obrad oraz brakiem wolnych wniosków Prezes Zarządu zamknął posiedzenie.



Załącznik nr 2
do Protokołu z posiedzenia Zarządu z dnia 27 marca 2017 roku

Uchwała nr 1
Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A.
z siedzibą w Katowicach z dnia 27 marca 2017 roku
w sprawie emisji obligacji serii B

Na podstawie art. 371 Kodeksu spółek handlowych oraz § 20 ust. 10 Statutu Spółki, Zarząd Spółki postanawia, co następuje:

§ 1

Spółka wyemituje do 10.000,00 obligacji serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, na zasadach określonych „Warunkami Emisji Obligacji Serii B” stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała została powzięta przez Zarząd jednomyślnie w obecności wszystkich jego członków.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

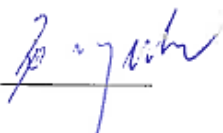
Strona
253



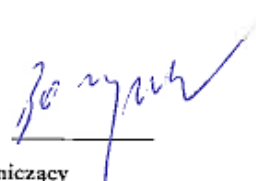
Załącznik nr 1
do Protokołu z posiedzenia Zarządu z dnia 27 marca 2017 roku

Lista obecności na posiedzeniu Zarządu Spółki
Uniserv – Piecbud S.A.
z siedzibą w Katowicach
w dniu 27 marca 2017 roku

Dionizy Boryczko



Aneta Pass-Florczyk


_____

Przewodniczący

Załącznik nr 1

do Uchwały nr 1 Zarządu Spółki Uniserv-Piecbud S.A.

z dnia 27 marca 2017 roku

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B
emitowanych przez
Uniserv - Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach

Niniejszy dokument (Warunki Emisji) określa warunki emisji obligacji (Obligacje), emitowanych przez Uniserv – Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000513872, REGON: 240992607, NIP: 9542650259, kapitał zakładowy 6.314.460,00 zł w pełni opłacony, posiadającą stronę internetową uniserv-piecbud.com.pl/ (Emitent).

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Administrator Hipoteki oznacza radcę prawnego Rafała Moczковского, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Rafał Moczkowski, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, NIP: 6462164029, nr tel. 663 999 097, ustanowionego na mocy umowy z dnia 6 lutego 2017 r. administratorem hipoteki łącznej umownej na nieruchomościach położonych w Gliwicach przy ul. Góry Chelmskiej 2B, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach – Sąd Wieczystoksięgowy prowadzi księgi wieczyste o nr GL1G/00045726/9 oraz GL1G/00041887/7.

Administrator Zastawu oznacza radcę prawnego Rafała Moczковского prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Rafał Moczkowski, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, NIP: 6462164029, nr tel. 663 999 097 ustanowionego na mocy umowy z dnia 6 lutego 2017 r. administratorem zastawu rejestrowego na urządzeniach do budowy powłok betonowych chłodni kominowych oraz kominów, szczegółowo opisanych w umowie zastawu rejestrowego z dnia 6 lutego 2017r.

Administrator Zabezpieczeń oznacza radcę prawnego Rafała Moczковского, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Rafał Moczkowski, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, NIP: 6462164029, nr tel. 663 999 097 ustanowionego na mocy umowy z dnia 6 lutego 2017 r. w oparciu o art. 29 Ustawy o Obligacjach administratorem zabezpieczenia w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

Agent Dokumentacyjny oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Agent ds. Płatności oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Strona
255

Agent Kalkulacyjny oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

ASO BondSpot oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot w ramach rynku Catalyst.

ASO GPW oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst.

Banki Referencyjne oznacza Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.

BondSpot oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

Catalyst oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce.

Cena Emisyjna oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji wskazaną w pkt 3(c) Warunków Emisji.

Dozwolone Rozporządzenie oznacza Rozporządzenie aktywami Emitenta lub któregośkolwiek podmiotu z Grupy, które nastąpi na warunkach rynkowych powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym z zachowaniem co najmniej jednej z następujących zasad:

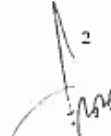
- (a) majątek zbywany będzie według swojej wartości rynkowej a rozliczenie transakcji zbycia nastąpi w terminie 12 miesięcy od daty dokonania transakcji; lub
- (b) Rozporządzenie miało miejsce na rzecz Instytucji Finansowej; lub
- (c) Rozporządzenie miało miejsce pomiędzy podmiotami z Grupy.

Dzień Emisji oznacza dzień 20 kwietnia 2017r.

Dzień Płatności Odsetek oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Roboczy oznacza (i) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w Ewidencji, każdy dzień tygodnia od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, zaś (ii) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, każdy dzień tygodnia, z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczaniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji.

Dzień Ustalenia Praw oznacza dla Obligacji zapisanych w Ewidencji dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 w drugim Dniu Roboczym przed danym dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, lub odpowiedni inny dzień, który zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW będzie uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

2


- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu;
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

Dzień Wykupu oznacza dzień 20 kwietnia 2020r.

Dzień Wcześniejszego Wykupu oznacza dzień w którym Emitent jest zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt 13, pkt 14 lub pkt 15 Warunków Emisji.

EBITDA oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczana na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta.

Ewidencja oznacza ewidencję obligatariuszy w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, prowadzoną przez Podmiot Prowadzący Ewidencję.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa oznacza Emitenta i jego Podmioty Zależne.

Instytucja Finansowa oznacza instytucje finansowe w rozumieniu art. 4 §1 pkt 7 Kodeksu Spółek Handlowych.

Kapitały Własne oznacza kapitały własne Emitenta wykazane w ostatnim półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000081582.

Kodeks Spółek Handlowych oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Marża oznacza marżę w wysokości 535 punktów bazowych.

Memorandum Informacyjne oznacza dokument sporządzony w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. poz. 988).

Obligatariusz oznacza osobę wpisaną do Ewidencji jako osobę uprawnioną do otrzymywania świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem rachunku

papierów wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza rachunku zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego

Oferujący oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Okres Odsetkowy oznacza okresy wskazane w pkt 9.5 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) lub 15 (Niewypelnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta).

Podmiot Prowadzący Ewidencję oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Podmiot Zależny oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 punkt 37 Ustawy o Rachunkowości.

Prawo Upadłościowe oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.

Premia oznacza premię płatną przez Emitenta Obligatariuszom w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, o wysokości tam określonej.

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w pkt 14.1 (Przypadki Naruszenia).

Regulacje KDPW oznacza Szczegółowe Zasady, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW.

Regulamin KDPW oznacza regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązującą w danym czasie.

Rozporządzenie oznacza rozporządzenie prawem, a w tym dokonanie przeniesienia, ustanowienie Zabezpieczenia, zmiany lub zniesienia prawa.

Stopa Bazowa oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla 3-miesięcznych depozytów w PLN, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Szczegółowe Zasady oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW lub inny dokument, który zastąpi Szczegółowe Zasady w danym czasie.

Świadcstwo Depozytowe oznacza (i) do dnia rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW – dokument wystawiony na pisemne żądanie Obligatariusza przez Podmiot Prowadzący Ewidencję, potwierdzający na moment jego wydania zapisanie w Ewidencji praw z Obligacji, których posiadaczem jest dany Obligatariusz, (ii) po dniu rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW,



w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem rachunku zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.

Uczestnik Depozytu oznacza firmę inwestycyjną lub bank, w obu przypadkach posiadające status uczestnika KDPW w rozumieniu Regulaminu KDPW oraz uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych lub rachunków zbiorczych, zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Regulacjami KDPW.

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zm.).

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zm.) lub inny akt prawny, który zastąpi tę ustawę.

Ustawa o Ofercie oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zm.).

Ustawa o Rachunkowości oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, ze zm.).

Warunki Emisji oznacza niniejszy dokument.

Wskaźnik Finansowy oznacza następujące wskaźniki:

- Zadłużenie Finansowe Netto/ EBITDA, oraz
- Zadłużenie Finansowe Netto/ Kapitały Własne

Zabezpieczenie oznacza wszelkie zabezpieczenia, a w szczególności: hipotekę, zastaw, gwarancję, poręczenie, poddanie się egzekucji, przewłaszczenie na zabezpieczenie, cesję, prawo zatrzymania lub innego obciążenia w celu zabezpieczenia wierzytelności na obecnych lub przyszłych składnikach majątkowych bądź dochodach Emitenta.

Zadłużenie Finansowe oznacza obliczoną na bazie półrocznych skonsolidowanych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta sumę zadłużenia z tytułu zobowiązań finansowych generujących obowiązek zapłaty odsetek (za wyjątkiem zobowiązań, od których mogą być naliczane tylko odsetki za zwłokę lub opóźnienie z tytułu spełnienia świadczenia), które obejmują w szczególności zobowiązania do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z następujących tytułów umowy pożyczki, leasingu finansowego i operacyjnego, faktoringu, kredytu, papierów dłużnych (tj. obligacji w tym również obligacji zerokuponowych, weksli lub innych podobnych do nich papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, które są wystawiane bądź emitowane zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych z wyłączeniem weksli własnych in blanco, wystawionych w celu zabezpieczenia realizacji kontraktów, tak długo jak nie zostały wypłacone), udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu lub przejęcia zobowiązań, z wyłączeniem kwot wynikających z tytułu wystawionych, w celu zabezpieczenia realizacji kontraktów, na zlecenie Emitenta gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych lub akredytyw do czasu wystąpienia przesłanek do ich wypłaty przez bank gwaranta, towarzystwo ubezpieczeniowe lub odpowiednio wystawcę akredytywy.



Zadłużenie Finansowe Netto oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o gotówkę oraz ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje te nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, obliczone na podstawie półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta,

Zgromadzenie Obligatariuszy oznacza zgromadzenie obligatariuszy w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, odbywające się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Obligacjach oraz w niniejszych Warunkach Emisji.

1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do punktu lub załącznika stanowią odniesienia do punktu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji;
- (b) odniesienia do Obligatariuszy należy interpretować także jako odniesienia do każdego Obligatariusza i odwrotnie;
- (c) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami do niniejszych Warunków Emisji; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- (d) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 27 marca 2017 r.
- (b) Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie.

3. WIELKOŚĆ EMISJI. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI. CENA EMISYJNA

- (a) Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji.
- (b) Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- (c) Wysokość ceny emisyjnej zależy od dnia, w którym inwestor złożył zapis na Obligacje i wynosi w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów:



Dzień zapisu	Cena emisyjna w PLN
3 kwietnia 2017r.	997,00
4 kwietnia 2017r.	997,00
5 kwietnia 2017r.	997,00
6 kwietnia 2017r.	997,00
7 kwietnia 2017r.	997,00
8 kwietnia 2017r.	997,00
9 kwietnia 2017r.	997,00
10 kwietnia 2017r.	999,00
11 kwietnia 2017r.	999,00
12 kwietnia 2017r.	999,00
13 kwietnia 2017r.	999,00
14 kwietnia 2017r.	999,00
15 kwietnia 2017r.	999,00
16 kwietnia 2017r.	999,00
17 kwietnia 2017r.	999,00
18 kwietnia 2017r.	999,00

- (d) Emitent dopuszcza możliwość składania zapisów na Obligacje w postaci elektronicznej. Szczegółowy opis procedury składania zapisów zamieszczony jest w Memorandum Informacyjnym.

4. OPIS ŚWIADCZENIA

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariusza świadczenie pieniężne w postaci kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o należne oprocentowanie, w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji.

5. FORMA I MIEJSCE EMISJI

- (a) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Obligacje nie mają formy dokumentu.
- (b) Obligacje będą zabezpieczone poprzez:
- ustanowienie hipoteki łącznej umownej zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji do kwoty 12.500.000,00 zł, na pierwszym miejscu, na:

7



- nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ul. Góry Chelmskiej 2B będącej w użytkowaniu wieczystym CHK S.A., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00045726/9, obejmującą zabudowane działki o numerach ewidencyjnych 240 i 241, o łącznej powierzchni 2.458m²,

- nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Góry Chelmskiej 2B będącej w użytkowaniu wieczystym CHK S.A., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00041887/7, obejmującą niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 233 o powierzchni 1 140 m²,

o łącznej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rożko w operacie szacunkowym z dnia 11 lutego 2016 r. na kwotę 4.949.000,00 zł („Hipoteka”). Operat Szacunkowy stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

- ii. ustanowienie zastawu rejestrowego zabezpieczającego roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji do kwoty 12.500.000, na pierwszym miejscu, na będących w posiadaniu Emitenta urządzeniach do budowy powłok betonowych chłodni kominowych oraz kominów w postaci:

- ślizgu do wznoszenia powłok betonowych (szwedzkiego), rok produkcji 2007, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 822.520,09 zł netto,

- platformy Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanej w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 110.716,19 zł netto,

- platformy Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanej w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 785.800,27 zł netto,

- rusztowania 32 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.455.768,11 zł netto,

- rusztowania 42 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 2.141.057,40 zł netto,

- ślizgu do wznoszenia powłok betonowych (uniwersalnego), rok produkcji 2009, szczegółowo opisanego w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.108.518,38 zł netto,



- wciągarki kominowej VETRA V349, rok produkcji 2007, szczegółowo opisanej w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 198.811,55 zł netto („Zastaw Rejestrowy”)

Wycena wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A. stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

- iii. złożenie oświadczenie o poddaniu się z egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 12.500.000,00 zł w celu zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, przy czym prawa z tego zabezpieczenia będzie wykonywał Administrator Zabezpieczenia, na rachunek Obligatariuszy, lecz w imieniu własnym („Oświadczenie o poddaniu się egzekucji”).

(Hipoteka, Zastaw Rejestrowy oraz Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zwane dalej „Zabezpieczeniem Obligacji”)

- (c) Ustanowione Zabezpieczenie Obligacji będzie obowiązywało do chwili zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji. Prawa z tytułu Zabezpieczenia Obligacji będą wykonywane odpowiednio przez Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu i Administratora Zabezpieczenia. Emitent zagwarantuje Administratorowi Hipoteki, Administratorowi Zastawu i Administratorowi Zabezpieczenia środki pieniężne niezbędne do dochodzenia roszczeń w imieniu Obligatariuszy. Umowy z Administratorem Hipoteki, Administratorem Zastawu i Administratorem Zabezpieczenia zawierające szczegółowy zakres praw i obowiązków Emitenta, Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu i Administratora Zabezpieczenia stron stanowią załączniki do Warunków Emisji.
- (d) Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Po rejestracji obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Odrobie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz rachunku papierów wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na rachunku zbiorczym, osobie wskazanej danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza takiego rachunku zbiorczego jako osoba uprawniona.
- (e) Emitent podejmie działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Bondspot lub ASO GPW w terminie 120 dni od Dnia Emisji.

6. CEL EMISJI

Cel emisji w rozumieniu art. 6 ust 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. STATUS OBLIGACJI

Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

8. TYTUŁ PRAWNY ORAZ PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

- (a) Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcę i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Po



rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW ustalenie praw z Obligacji oraz przenoszenie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Regulacjami KDPW, a w razie wprowadzenia obligacji do obrotu na ASO Bondspot lub ASO GPW, również z uwzględnieniem obowiązujących tam regulacji.

- (b) Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.

9. OPROCENTOWANIE

9.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Obligacje są oprocentowane. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne z dołu, w każdym Dniu Płatności Odsetek.

9.2 Stopa procentowa

Z zastrzeżeniem pkt 9.6 (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- (b) Stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągli się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne.
- (c) Jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w pkt (a) i (b) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

9.3 Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona po ustaleniu stopy procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez stopę procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

9.4 Ogłoszenie stopy procentowej i kwoty odsetek

Obligatariusze zostaną zawiadomieni o ustalonej stopie procentowej oraz kwocie odsetek zgodnie z pkt 19 (Zawiadomienia Obligatariuszy). W razie wprowadzenia obligacji do obrotu na ASO Bondspot lub ASO GPW, informacja o wysokości odsetek zostanie zamieszczona również na stronie odpowiednio ASO Bondspot lub ASO GPW.

10

9.5 Okresy Odsetkowe

Nr okresu odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
I.	2017-04-20	2017-07-20
II.	2017-07-20	2017-10-20
III.	2017-10-20	2018-01-20
IV.	2018-01-20	2018-04-20
V.	2018-04-20	2018-07-20
VI.	2018-07-20	2018-10-20
VII.	2018-10-20	2019-01-20
VIII.	2019-01-20	2019-04-20
IX.	2019-04-20	2019-07-20
X.	2019-07-20	2019-10-20
XI.	2019-10-20	2020-01-20
XII.	2020-01-20	2020-04-20

9.6 Stopa procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość stopy procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

10. PŁATNOŚCI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji zapisywanych w Ewidencji dokonywane będą za pośrednictwem Agenta ds. Płatności w drodze przelewu na rachunek bankowy, który powinien zostać wskazany przez Obligatariusza najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw. Płatności będą dokonywane jedynie na rzecz Obligatariusza, który w Dniu Ustalenia Praw będzie wpisany do Ewidencji jako Obligatariusz. Agent ds. Płatności będzie dokonywać płatności na rzecz Obligatariuszy wpisanych do Ewidencji. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i właściwych Uczestników Depozytu. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Uczestnika Depozytu prowadzącego rachunek papierów wartościowych winny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach tego Uczestnika Depozytu. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy, spowodowany nieprzekazaniem przez Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Naruszenia, o którym mowa w pkt 14 Warunków Emisji.
- (b) Najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw (lub innym dniu określonym zgodnie z regulacjami właściwego Uczestnika Depozytu) każdy Obligatariusz jest zobowiązany przedstawić Podmiotowi Prowadzącemu Ewidencję, zaś po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW właściwemu Uczestnikowi Depozytu, wszelkie

inne informacje niezbędne do dokonania przez Emitenta za ich pośrednictwem wypłaty świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji.

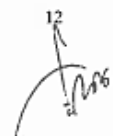
- (c) Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- (d) Miejszem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba banku prowadzącego rachunek bankowy danego Obligatariusza. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.
- (e) Zasady dokonywania płatności:
 - (i) Jeżeli dzień płatności jakiegokolwiek kwoty płatnej zgodnie z Warunkami Emisji przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność kwot należnych Obligatariuszom z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
 - (ii) Płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.

11. PODATKI

- (a) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- (b) Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie prześle Agentowi ds. Płatności, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW danemu Uczestnikowi Depozytu, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

12. WYKUP OBLIGACJI

- (a) Z zastrzeżeniem pkt 13 (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) i pkt 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta), Emitent wykupi wszystkie Obligacje w Dniu Wykupu, według ich wartości nominalnej, powiększonej o należne a niewypłacone odsetki od Obligacji.
- (b) Z chwilą dokonania wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligacje zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz mającymi zastosowanie Regulacjami KDPW.



13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z INICJATYWY EMITENTA

- (a) Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, Emitent może, po upływie 15 (piętnaście) dni od dnia złożenia Obligatariuszom zawiadomienia, wykupić Obligacje, w całości lub w części, z tym, że wyłącznie w Dniu Płatności Odsetek przypadającym po dniu złożenia zawiadomienia o wcześniejszym wykupie, z uwzględnieniem pkt (c) poniżej (Dzień Wcześniejszego Wykupu). Zawiadomienie musi wskazywać zarówno liczbę Obligacji podlegających wykupowi, jak i Dzień Wcześniejszego Wykupu.
- (b) Wykup nastąpi poprzez zapłatę na rzecz Obligatariuszy:
 - (i) wartości nominalnej Obligacji powiększonej o Premię wyliczoną zgodnie z pkt (d) poniżej oraz
 - (ii) kwoty odsetek od Obligacji podlegających wykupowi, naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).
- (c) Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta, o którym mowa w pkt (a) powyżej, może nastąpić najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy.
- (d) Premia za wcześniejszy wykup Obligacji dokonywany zgodnie z niniejszym pkt 13 wynosi:
 - (i) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za VI lub VII Okres Odsetkowy – 1% wartości nominalnej Obligacji,
 - (ii) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za VIII lub IX Okres Odsetkowy – 0,75% wartości nominalnej Obligacji,
 - (iii) w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za X lub XI Okres Odsetkowy – 0,5% wartości nominalnej Obligacji.
- (e) Wykup nastąpi na zasadach szczegółowo określonych w regulacjach obowiązujących w Podmiocie prowadzącym Ewidencję, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW w Regulacjach KDPW.

14. PRZYPADKI NARUSZENIA

14.1 Przypadki Naruszenia

Każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- (a) **Naruszenie zobowiązań**
 - (i) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
 - (ii) Emitent zaprzestał w sposób trwały wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, lub
 - (iii) Emitent nie wykona lub nienależycie wykona zobowiązanie wynikające z jakiegokolwiek umowy lub umów o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 5.000.000,00 złotych, lub

13
2017

- (iv) Emitent opóźni się w płatnościach zobowiązań publicznoprawnych, w szczególności wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych, o łącznej wartości co najmniej 2.000.000,00 złotych.

(b) Zadłużenie Finansowe

jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta nie zostanie spłacone w terminie jego wymagalności ani też po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta, wskutek wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta wskutek wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, chyba że:

- (i) łączna wartość Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej będzie niższa niż 2.000.000,00 złotych.
- (ii) postawione w stan natychmiastowej wymagalności Zadłużenie Finansowe Emitenta zostanie przez Emitenta spłacone w terminie trzydziestu Dni Roboczych lub w innym terminie uzgodnionym z wierzycielem.

(c) Zabezpieczenie Obligacji

Zabezpieczenia Obligacji nie zostaną ustanowione w terminie 90 dni od Dnia Emisji tj. w tym terminie Zastaw Rejestrowy nie zostanie prawomocnie wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez właściwy sąd rejestrowy, nie zostanie dokonany wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej przez właściwy sąd wieczysto-księgowy oraz nie zostanie złożone Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

(d) Rozporządzenie mieniem

Emitent bez zgody Obligatariuszy dokona w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, zawartych dobrowolnie lub pod przymusem, sprzedaży, przeniesienia, najmu/dzierżawy lub innego zbycia lub Rozporządzenia całości lub części swojego majątku, innych niż Dozwolone Rozporządzenie.

(e) Brak obciążeń majątku i zakaz dalszego zadłużania

- (i) Emitent wyemituje jakiegokolwiek obligacje, których termin zapadalności będzie przypadać przed wykupieniem wszystkich Obligacji,
- (ii) Emitent wyemituje obligacje uprawniające do odsetek wyższych niż 8,5% (osiem i pół procent) w skali roku, które zostaną objęte przez podmiot będący akcjonariuszem Emitenta, posiadający, według stanu na dzień przydziału obligacji, więcej niż 20% (dwadzieścia) procent akcji Emitenta.

14


- (iii) Emitent ustanowi Zabezpieczenie w związku z emisją obligacji na poziomie wyższym niż w przypadku Obligacji, chyba że jednocześnie ustanowi na rzecz Obligatariuszy Zabezpieczenie tego samego rodzaju,
 - (iv) Wartość pożyczek lub poręczeń oraz wszelkich innych Zabezpieczeń udzielonych na rzecz podmiotów z Grupy lub spoza Grupy przekroczy 5.000.000,00 złotych z wyłączeniem gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych lub akredytyw wystawianych przez Emitenta w celu zabezpieczenia realizacji kontraktów.
- (f) **Postępowania sądowe, administracyjne, arbitrażowe**
- (i) zostanie wydane wobec Emitenta jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) obowiązkiem zapłaty przez Emitenta świadczenia, którego kwota przekracza 5.000.000,00 złotych, lub
 - (ii) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona zobowiązania wynikające z prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji administracyjnej (lub którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) nakazujących Emitentowi spełnienie świadczeń o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 2.000.000,00 złotych, lub
 - (iii) zostanie wydane jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych na podstawie których Emitent będzie zobowiązany do spełnienia świadczeń o łącznej wartości rynkowej przekraczającej 5.000.000,00 złotych.
- (g) **Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające**
- zostanie dokonane zajęcie majątku Emitenta w toku postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego co do roszczeń, których wartość przekracza jednorazowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 2.000.000,00 złotych.
- (h) **Niewypłacalność**
- (i) Emitent będzie niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym, lub
 - (ii) ze względu na trudną sytuację Emitenta, Emitent przystąpi do negocjacji z jednym lub kilkoma wierzycielami Emitenta w celu zmiany warunków spłaty swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 5.000.000,00 złotych lub
 - (iii) podjęte zostaną działania (w tym złożenie wniosku o zwołanie lub nastąpi zwołanie lub odbędzie się zgromadzenie wspólników Emitenta) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie przepisów Prawa Upadłościowego.
- (i) **Zgody, licencje, zezwolenia**
- zostaną cofnięte lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności lub Emitent

15


nie uzyska wymaganej zgody niezbędnej do wykonywania swojej dotychczasowej działalności gospodarczej - w razie wprowadzenia przez ogólnie obowiązujące przepisy prawa wymogu uzyskania takiej zgody.

(j) Działalność gospodarcza

- (i) Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub w istotnej części podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, tj. usług budowlanych – montażowych i instalacyjnych lub oświadczy, że zamierza to zrobić;
- (ii) Emitent wykaże stratę z działalności operacyjnej w zbadanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, chyba że strata powstała na skutek utworzenia rezerwy lub odpisu z tytułu zagrożenia wszczęcia postępowania sądowego lub na poczet postępowania sądowego, w tym z tytułu rezerw lub odpisu z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

(k) Rozwiązanie Emitenta

wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o rozwiązaniu Emitenta, podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dacie Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

(l) Przekształcenie, połączenie, podział, rozporządzenie przedsiębiorstwem

Emitent podejmie działania celem podziału lub połączenia z udziałem Emitenta lub przekształcenia Emitenta lub Emitent podejmie działania celem Rozporządzenia swoim przedsiębiorstwem lub jego zorganizowaną częścią, innych niż Dozwolone Rozporządzenie.

(m) Wypłata zysku lub umorzenie akcji

Emitent podejmie decyzję w przedmiocie wypłaty zaliczki na poczet dywidendy i/lub dywidendy za 2016 rok w wysokości przekraczającej 4.000.000,00 zł lub podejmie w okresie do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016 decyzję o przeprowadzeniu skupu akcji własnych o wartości przekraczającej 4.000.000,00 zł. W pozostałym zakresie do Dnia Wykupu Obligacji Emitent podejmie decyzję w przedmiocie wypłaty dywidendy w wysokości większej niż 50% zysku netto za dany rok obrotowy lub decyzję o przeprowadzeniu skupu akcji własnych w danym roku obrotowym w wysokości przekraczającej 20% wyemitowanych akcji.

(n) Wskaźniki finansowe

- (i) Zadłużenie Finansowe Netto/Kapitał Własny osiągnął lub przekroczył wartość 3,
- (ii) Zadłużenie Finansowe Netto/EBITDA osiągnął lub przekroczył wartość 4.

(o) Brak obrotu Obligacjami

Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW lub na innym rynku w terminie 120 dni od Daty Emisji lub Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na tym rynku.

14.2 Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

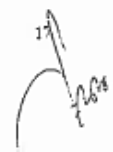
- (a) Emitent do Dnia Wykupu będzie przekazywał Obligatariuszom informacje o wystąpieniu Przypadku Naruszenia w terminie 3 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu Przypadku Naruszenia.
- (b) Obligatariusz, który zamierza złożyć żądanie wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, powinien wezwać Emitenta na piśmie do usunięcia zaistniałego Przypadku Naruszenia. Jeżeli w terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego wezwania, Emitent nie usunie naruszenia i nie powiadomi o tym Obligatariusza, Obligatariusz ma prawo złożyć żądanie wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt (d) poniżej.
- (c) Obligatariusz żądający wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu oraz załączyć odpowiednie Świadcstwo Depozytowe oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia doręczenia Emitentowi takiego żądania (**Dzień Wcześniejszego Wykupu**).
- (d) W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:
 - (i) wartości nominalnej Obligacji; oraz
 - (ii) kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

14.3 Zdarzenia niestanowiące Przypadku Naruszenia

Przed dokonaniem czynności lub wystąpieniem innego zdarzenia, które prowadziłoby do wystąpienia Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności lub nastąpienie takiego zdarzenia. Po podjęciu wyrażającej zgodę uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta lub nastąpienie takiego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

15. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZANIA, LIKWIDACJA I ZMIANA FORMY PRAWNEJ EMITENTA

- (a) Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinienia przez Emitenta opóźnienia dłuższego niż trzy dni.
- (b) W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.
- (c) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił



w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

- (d) W dniu, w którym Obligacje staną się natychmiast wymagalne zgodnie z pkt (a) do (c) powyżej (Dzień Wcześniejszego Wykupu), Emitent zapłaci Obligatariuszowi za każdą Obligację kwotę równą sumie:

- (i) wartości nominalnej Obligacji; oraz
- (ii) kwoty odsetek od Obligacji naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego w którym wykup następuje (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

16. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

- (a) Emitent będzie zobowiązany udostępniać Obligatariuszom kwartalne skonsolidowane sprawozdania Emitenta zawierające co najmniej bilans, rachunek zysków i strat i rachunek przepływów pieniężnych – w terminie 45 dni od dnia zakończenia danego kwartału, półroczne skonsolidowane sprawozdania Emitenta – w terminie 90 dni od dnia zakończenia danego półrocza, a ponadto roczne skonsolidowane sprawozdanie wraz z opinią z badania przez biegłego rewidenta - w terminie nie dłuższym niż 120 dni od dnia zakończenia roku obrotowego.
- (b) Z chwilą dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym Emitent będzie zobowiązany udostępniać Obligatariuszom skonsolidowane kwartalne (po 1Q i 3Q), skonsolidowane półroczne (2Q) i zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane roczne sprawozdania finansowe Emitenta (4Q) w terminach w których podmioty, których akcje są notowane na rynku regulowanym GPW są zobowiązane publikować raporty okresowe zawierające powyższe dane.
- (c) Sprawozdania, o których mowa w pkt (a) i (b) powyżej, będą udostępniane Obligatariuszom na stronie internetowej Emitenta. Ponadto w razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO Bondspot lub ASO GPW sprawozdania będą udostępniane zgodnie z wymogami ASO Bondspot lub ASO GPW.

17. OBLICZANIE WSKAŹNIKA FINANSOWEGO

- (a) Wskaźnik Finansowy będzie badany każdorazowo na koniec każdego kwartału kalendarzowego i obliczany na podstawie skonsolidowanych kwartalnych, skonsolidowanych półrocznych lub zbadanych przez biegłego rewidenta skonsolidowanych rocznych, sprawozdań finansowych Emitenta, o których mowa w pkt 16 powyżej.
- (b) Emitent prześle Obligatariuszom informację o wysokości Wskaźnika Finansowego udostępniając odpowiednie skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta lub w terminie pięciu Dni Roboczych od dnia udostępnienia Obligatariuszom odpowiedniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta będącego podstawą do obliczenia Wskaźnika Finansowego. W przypadku, gdy informacja o wysokości Wskaźnika Finansowego nie zostanie przekazana obligatariuszom wraz z publikacją odpowiedniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, przekazanie informacji o wysokości Wskaźnika Finansowego nastąpi w sposób wskazany w pkt 19.1 (Zawiadomienia Obligatariuszy).

18
2024

18. FUNKCJE AGENTA I OFERUJĄCEGO

- (a) W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny działają wyłącznie z powołania Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem Obligatariuszy, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Oferujący i Agent Kalkulacyjny nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- (b) Oferujący, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- (c) Oferujący, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny, w ramach prowadzonej działalności, współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Oferującego, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny. Wykonywanie przez Oferującego, Agent Dokumentacyjny, Agent ds. Płatności oraz Agent Kalkulacyjny określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1 Zawiadomienia Obligatariuszy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta <http://uniserv-piecbud.com.pl/> w zakładce Relacje Inwestorskie. W razie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO Bondspot lub ASO GPW, zawiadomienia będą dokonywane zgodnie z wymogami ASO Bondspot lub ASO GPW.

19.2 Zawiadomienia Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zawiadomienie uznaje się za doręczone Emitentowi z chwilą jego faktycznego odbioru lub w razie jego braku (i) w dacie pierwszego awizowania - w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) w dacie zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.

20. AGENT DOKUMENTACYJNY

Emitent będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu wydruki dokumentów, informacji i komunikatów opublikowanych na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- (a) Obligatariusze mogą podejmować decyzje działając w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, jak również w innych sprawach określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Katowicach.
- (c) Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy, kierując żądanie zwołania do Emitenta i załączając Świadcstwo Depozytowe. Jeżeli okaże się, że żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy zostało złożone przez 1/10 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach), Emitent w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy poinformuje o tym fakcie Obligatariuszy.
- (d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.
- (e) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym.
- (f) Księga protokołów Zgromadzeń Obligatariuszy jest dostępna dla Obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.

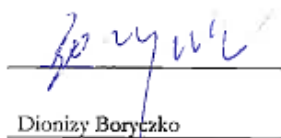
22. PRAWO WŁAŚCIWE

- (a) Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- (b) W zakresie nieuregulowanym w Warunkach Emisji stosuje się Ustawę o Obligacjach oraz Regulacje KDPW.
- (c) Ponadto w przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.

Katowice, dnia 27 marca 2017 r.

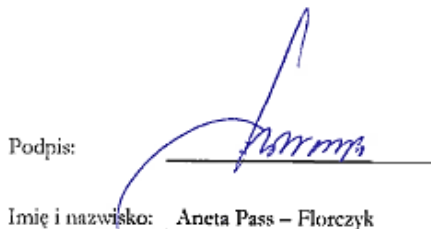
UNISERV-PIECBUD S.A.

Podpis:



Imię i nazwisko: Dionizy Boryczko

Podpis:



Imię i nazwisko: Aneta Pass – Florczyk

Strona
274

8.3.1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WARUNKÓW EMISJI - OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

Biurowo Wycen Majątkowych
i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami
„PRESTIŻ” S.C.
Karina Rożko, Krzysztof Rożko
ul. 1000 lecia 1/150 40-873 Katowice
NIP: 634-25-13-125 REGON: 278118766
tel./fax: 32 250 66 26, 608 425 387

Katowice, 23 marca 2017r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż opisane w Operacie Szacunkowym z dnia 11 lutego 2016 roku określającym wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli znajdujących się na działkach o numerach 240 i 241, zabudowanych budynkiem biurowym, objętych księgą wieczystą GL1G/00045726/9, oraz prawa własności gruntu na niezabudowanej działce 233, stanowiącej utwardzony parking, objętej księgą wieczystą GL1G/00041887/7, zlokalizowanych w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B, obciążenia hipoteczne nieruchomości na datę obecną (23 marca 2017 roku) są obecnie w działach IV obu ksiąg wieczystych wykreślone.

Na dzień dzisiejszy nieruchomość nie jest obciążona hipotecznie.

Powyższe informacje sprawdzono na portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>.



Biurowo Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

„PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko
ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice NIP: 634-25-13-125 Regon 278118766 fax: (32) 757-06-26
prestiz_rozko@o2.pl www.prestiz-wyceny.pl tel.: (32) 250-66-26; tel. kom.: 604-53-50-19; 608-425-387

Strona
275

Biuro Wycen Majątkowych
i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami
„PRESTIŻ” S.C.
Karina Rożko, Krzysztof Rożko
ul. 1000-lecia 1/150, 40-873 Katowice
NIP: 634-25-13-125 REGON: 278118766
tel./fax: 32 250 66 26, 603 425 387

Katowice, 23 marca 2017r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli znajdujących się na działkach o numerach 240 i 241 objętych księgą wieczystą GL1G/00045726/9 oraz działki 233 objętej księgą wieczystą GL1G/00041887/7, położonych przy ulicy Góry Chełmskiej 2B w Gliwicach, określona w operacie szacunkowym z dnia 11 lutego 2016 roku, wynosząca na dzień wykonania operatu 4.949.000 zł, jest nadal aktualna.

Wynika to z faktu, iż nie zmienił się ani stan techniczno-użytkowy nieruchomości ani nie zmieniły się istotnie ceny nieruchomości na rynku lokalnym.



Biuro Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

„PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko

ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice NIP: 634-25-13-125 Regon 278118766
prestiz_rozko@o2.pl www.prestiz-wyceny.pl tel./fax: (32) 250-66-26; tel. kom.: 608-425-387; 604-53-50-19

Biurowycen majątkowych
i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami
„PRESTIŻ” S.C.
Karina Rożko, Krzysztof Rożko
ul. 1000 lecia 1/150, 40-873 Katowice
NIP: 634-25-13-125 REGON: 278118766
tel./fax: 22 250-66-26; 604-425-387

Katowice, 23 marca 2017r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż w Operacie Szacunkowym z dnia 11 lutego 2016 roku określającym wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli znajdujących się na działkach o numerach 240 i 241, zabudowanych budynkiem biurowym, objętych księgą wieczystą GL1G/00045726/9, oraz prawa własności gruntu na niezabudowanej działce 233, stanowiącej utwardzony parking, objętej księgą wieczystą GL1G/00041887/7, zlokalizowanych w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B, w załączniku nr 5 „Wskazanie czynników ryzyka kredytowego” nastąpiła omyłka pisarska.

Opisane w tym załączniku zdanie: „**Ryzyko prawne:** istnieje, uzasadnienie: brak wpisów w księgach wieczystych.” było błędne. Należy je zastąpić zdaniem: „**Ryzyko prawne:** nie istnieje, uzasadnienie: brak wpisów w działach III obu ksiąg wieczystych.”.

Równocześnie oświadczam, iż opisane w operacie szacunkowym oraz protokołach z badania ksiąg wieczystych hipoteki wpisane do działów IV obu ksiąg, na datę obecną (23 marca 2017 roku) są wykreślone. **Na dzień dzisiejszy nieruchomość nie jest obciążona hipotecznie.** Powyższe informacje sprawdzono na portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>.



Biurowycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

„PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko

ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice NIP: 634-25-13-125 Regon 278118766 fax: (32) 757-06-26
prestiz_rozko@o2.pl www.prestiz-wyceny.pl tel.: (32) 250-66-26; tel. kom.: 604-53-50-19; 608-425-387

OPERAT SZACUNKOWY
określający wartość rynkową
nieruchomości zabudowanej
położonej w Gliwicach
przy ul. Góry Chełmskiej 2B
objętej księgami wieczystymi
GL1G/00045726/9 i GL1G/00041887/7

Rodzaj nieruchomości i prawa do nieruchomości:

Wycenie podlega prawo wieczystego użytkowania gruntu na działkach nr 240 i 241, prawo własności budynków i budowli na nich oraz prawo własności działki 233.

Strona
278

Miejscowość i data sporządzenia operatu:

Katowice, 11 lutego 2016 r.

Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu:

Krzysztof Rożko

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:

Biuro Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

„PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko

ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice NIP: 634-25-13-125 Regon 278118766
prestiz_rozko@o2.pl www.prestiz-wyceny.pl tel./fax: (32) 250-66-26; tel. kom.: 608-425-387; 604-53-50-19

Spis treści:

0.	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1.	PODSTAWY WYCENY	5
1.1.	Przedmiot i zakres wyceny	5
1.2.	Cel wyceny	5
1.3.	Podstawa formalna opracowania	5
1.4.	Podstawy materialno-prawne	5
1.5.	Źródła danych merytorycznych	6
1.6.	Daty wyceny	6
2.	STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	7
2.1.	Stan prawny nieruchomości	7
2.2.	Stan techniczno-użytkowy	9
2.3.	Przeznaczenie w planie miejscowym	14
3.	INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY	16
3.1.	Definicja wartości rynkowej	16
3.2.	Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny	16
4.	CHARAKTERYSTYKA RYNKU	19
5.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	22
5.1.	Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych - nieruchomości zabudowane	22
	Informacja na temat częstotliwości ofert i transakcji podobnych nieruchomości na rynku nieruchomości w Gliwicach	22
	Określenie rynku lokalnego - nieruchomości zabudowane	22
	Określenie parametrów rynkowych dla metody porównania parami	26

Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej.....	27
5.2. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych - grunt na nieruchomości	28
Informacja na temat częstotliwości ofert i transakcji podobnych nieruchomości na rynku nieruchomości w Sosnowcu	28
Określenie rynku lokalnego - grunty niezabudowane	28
Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych	30
Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.....	31
Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (Cmin) oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (Cmax).....	32
6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	33
6.1. Wyliczenie wartości całej nieruchomości	33
6.2. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu na wycenianej nieruchomości.....	34
6.3. Określenie wartości składnika budowlanego	35
7. WNIOSKI KOŃCOWE.....	36
8. ZASTRZEŻENIA	37
9. ZAŁĄCZNIKI.....	38

0. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B i składa się z zabudowanych działek gruntu nr 240 i 241 o łącznej powierzchni 2.458 m² objętych księgą wieczystą GL1G/00045726/9 oraz niezabudowanej działki 233 o powierzchni 1.140 m², stanowiącej utwardzony parking, objętej księgą wieczystą GL1G/00041887/7.

Częścią składową działki jest pięciokondygnacyjny, podpiwniczony budynek biurowy o pow. użytkowej 1.266,23 m² i pow. całkowitej 1.614,89 m².

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu na działkach 240 i 241 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tych działkach oraz prawo własności działki 233.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia kredytu bankowego.

Oszacowana wartość nieruchomości:

4.949.000,- zł

Data sporządzenia operatu:

11 lutego 2016 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

1. PODSTAWY WYCENY

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym położonym w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu na działkach 240 i 241 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tych działkach oraz prawo własności działki 233.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia kredytu bankowego.

1.3. Podstawa formalna opracowania

Wycenę wykonano na podstawie umowy z dnia 16 stycznia 2016 roku pomiędzy spółką CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach przy ulicy Górki Chełmskiej 2B, a Biurem Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami „PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko z siedzibą w Katowicach przy ulicy Tysiąclecia 1/150.

1.4. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dn. 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. 261/2004, poz. 2603).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 207/2004, poz. 2109).
- Standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. Nr 1, poz. 1).

1.5. Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – uchwała nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 13 grudnia 2007 r. wraz z późniejszymi zmianami.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 25 stycznia 2016 r.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- Baza danych PriceBook - Silesia.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Gliwicach.
- Informacje uzyskane w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.
- Publikacje dotyczące obrotu nieruchomości o podobnym charakterze.

1.6. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:
11 lutego 2016 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
11 lutego 2016 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
25 stycznia 2016 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:
25 stycznia 2016 r.

2. STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Wyceniana nieruchomość jest objęta księgami wieczystymi GL1G/00045726/9 oraz GL1G/00041887/7.

GL1G/00045726/9

Treść wypisu: GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-0 : Oznaczenie nieruchomości:

POŁOŻENIE: WOJEWÓDZTWO: ŚLĄSKIE
GMINA: GLIWICE M.
MIEJSCOWOŚĆ: GLIWICE

OZNACZENIE:

DZIAŁKA NR 240; 241 (MAPA 6B); obręb KŁODNICA; ul. GÓRY CHEŁMSKIEJ

Sposób korzystania: TERENY ZABUDOWANE MIESZKANIOWE

BUDYNEK: przy ul. GÓRY CHEŁMSKIEJ 2B

- 5-kondygnacyjny BUDYNEK BIUROWY, MUROWANY O KUBATURZE 6.085 M³

OBSZAR: 0,2458 HA

Dział I - SP : Spis praw związanych z własnością:

DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNKI STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Okres użytkowania: 2089-12-05

Dział II: WŁASNOŚĆ: SKARB PAŃSTWA - KIEROWNIK URZĘDU
REJONOWEGO W GLIWICACH

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI
BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

"CHK" SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W GLIWICACH (Regon: 27110099300000)

Dział III: Prawa, Roszczenia i Ograniczenia: BRAK WPISU

Dział IV: HIPOTEKA:

Wzmianki w dziale IV:
Numer wzmianki: DZ. KW. / GL1G / 2897 / 12 / 1
Chwila zamieszczenia: 2012-02-15-12.41.35.090140

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI
BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

1.HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 7.500.000,00 - TYTUŁEM
ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK
ZA OPÓŹNIENIE ORAZ N/W ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH. WIERZYTEL:
BANK DNB NORD POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W
WARSZAWIE (REGON: 01729606500000)

GL1G/00041887/7

Treść wypisu: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0 : Oznaczenie nieruchomości:

POŁOŻENIE: WOJEWÓDZTWO: ŚLĄSKIE
GMINA: GLIWICE M.
MIEJSCOWOŚĆ: GLIWICE

OZNACZENIE:

DZIAŁKA NR 233 ; obręb KŁODNICA

Sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE

BUDYNEK: (Identyfikator budynku: 246601_1.0024.319_BUD)

- 2-kondygnacyjny INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY

OBSZAR: 0,1140 HA

Komentarz do migracji: W ŁAMIE 3 WPISANO: NA ZACH. OD UL. GÓRY CHEŁMSKIEJ

Dział I - SP : Spis praw związanych z własnością: brak wpisu

Dział II: WŁASNOŚĆ: "CHK" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GLIWICACH (Regon: 27110099300000)

Dział III: Prawa, Roszczenia i Ograniczenia: brak wpisu

Dział IV: HIPOTEKA:

Wzmianki w dziale IV:

Numer wzmianki: DZ. KW. / GL1G / 2897 / 12 / 1

Chwila zamieszczenia: 2012-02-15-12.41.34.789849

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

1.HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 7.500.000,00 - TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE ORAZ N/W ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH. WIERZYTEL: BANK DNB NORD POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON: 01729606500000)

Powyższe informacje potwierdzono podczas badania księgi wieczystej dokonanego dnia 4 lutego 2016 r. na portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Strona
286

2.2. Stan techniczno-użytkowy

Opis ogólny

Wyceniane nieruchomości stanowią zorganizowaną gospodarczo całość zabudowaną budynkiem biurowca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położone są na obrzeżu centralnej strefy miasta Gliwice w pobliżu rozległego skrzyżowania

ważnych dla układu komunikacyjnego miasta ulic. Nieruchomość zlokalizowana jest w terenie zabudowanym obiektami mieszkalnymi wielorodzinnymi wysokiej intensywności zabudowy oraz biurowo-usługowymi, w pobliżu ogrodów działkowych. W bliskości zlokalizowane są przystanki komunikacji autobusowej, zaś w niewielkiej odległości ważny węzeł komunikacyjny na drodze krajowej DK - 88.



Na dzień oględzin działki są zabudowane. Powierzchnia działek jest równa i płaska, utwardzona przeważającym obszarem i ogrodzona. Zabudowę stanowi budynek biurowy 5-cio kondygnacyjny będący odrębną od gruntu nieruchomością.

Od momentu zakupu istniejący obiekt gruntownie wyremontowano i zmodernizowano na w pełni nowoczesny obiekt biurowy, a teren ogrodzono, zniwelowano oraz wyposażono w elementy infrastruktury towarzyszącej (drogi, parkingi, monitoring itp.).

Teren wokół znajdującego się na działce budynku jest w pełni zagospodarowany i ogrodzony oraz wyposażony w niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej urządzenia i budowle, uzbrojenie techniczne oraz infrastrukturę, w tym parkingi samochodowe z rogatekami wjazdowymi i elementami małej architektury.

Budynek zlokalizowany na wycenianej nieruchomości ma powierzchnię 1.266,23 m² wybudowany został w latach 80-tych XX wieku w technologii uprzemysłowionej, gruntownie przebudowany i zmodernizowany w pełni nowoczesny – pięciokondygnacyjny, podpiwniczony z dachem płaskim, wykończony w wysokim standardzie, odpowiadającym biurowcom klasy „A”.

Tabela poniżej przedstawia powierzchnię użytkową budynku w rozbiu na poszczególne kondygnacje:

Piętro	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa		Pow. ruchu (m ²)	Pow. netto (m ²)
		Podstawowa (m ²)	Pomocnicza (m ²)		
1	2	3	4	5	6
Parter	Powierzchnie biur	168,34			298,68
	Komunikacja			94,41	
	Powierzchnie socjalne i pomocnicze		35,93		
I piętro	Powierzchnie biur	139,71			247,04
	Komunikacja			71,89	
	Powierzchnie socjalne i pomocnicze		35,44		
II piętro	Powierzchnie biur	187,61			261,77
	Komunikacja			52,15	
	Powierzchnie socjalne i pomocnicze		22,01		
III piętro	Powierzchnie biur	188,93			263,21
	Komunikacja			52,15	
	Powierzchnie socjalne i pomocnicze		22,13		
IV piętro	Powierzchnie biur	178,79			264,13
	Komunikacja			52,15	
	Powierzchnie socjalne i pomocnicze		33,19		
Piwnice	Powierzchnie archiwów	128,85			280,06
	Komunikacja			25,91	
	Powierzchnie techniczne		125,3		
RAZEM BUDYNEK:		992,23	274	348,66	1614,89
		1266,23			

Fundamenty - ławy fundamentowe żelbetowe posadowione pośrednio (palowanie żelbetowe wiercone). Izolacje - przeciwwodne pionowe powłokowe, poziome z papy na lepiku Konstrukcja - słupowo - ryglowy szkielet żelbetowy usztywniony tarczowo ściany zewnętrzne – murowane. Klatka schodowa - żelbetowa płytowa. Ściany działowe - murowane i z płyt gipsowo – kartonowych. Stropy - żelbetowe

plytowe. Dach - płytowy żelbetowy ocieplony pokrycie - membrana Elastofol
Obróbki blacharskie - systemowe Gebert wewnętrzne. Tynki wewnętrzne - gładzie
gipsowe i płyty kartonowo - gipsowe. Sufity - podwieszone. Posadzki -
wykładziny dywanowe, PCV oraz. płytki ceramiczne. Stolarka - PCV zespolone,
drzwi zewnętrzne aluminiowe malowanie - akrylowe i emulsyjne. Budynek nie jest
wyposażony w windę.

Instalacje

wodno - kanalizacyjne, wodna oraz hydrantowa z przyłączami do sieci miejskiej
elektryczna siły i światła, odgromowa, ogrzewanie centralne wodne z własnej
kotłowni gazowej klimatyzacja, telefoniczna i internetowa wentylacyjna
grawitacyjna alarmowa (monitoring, kontrola dostępu)

Analiza stopnia zużycia budynków na nieruchomości

Zgodnie z wymaganiami banku, należy przedstawić ocenę stopnia zużycia
technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego nieruchomości.

Nie jest to zgodne z treścią aktualnych standardów zawodowych włączonych do
Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Zgodnie ze Standardem III.4 „Zasady
Ustalania Zużycia” rozróżniamy następujące rodzaje zużycia:

- **techniczne** – wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości
zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu
użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej
gospodarki remontowej, itp.
- **funkcjonalne** – wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku
projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena
nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia
i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego
przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu
wykorzystania.
- **środowiskowe** – wynikające na przykład z:
 - dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości
powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich
jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu
przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej,
nieuregulowanego cieku wodnego itp.
 - prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji
górnictwej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości,

- o szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Analizie zostaną poddane rodzaje zużycia opisane przez wymieniony standard.

Poniższa tabela prezentuje ocenę stanu budynku w zależności od stopnia zużycia technicznego:

Zużycie minimalne	Zużycie maksymalne	Opis
0%	20%	budynek w stanie bardzo dobrym, prawie wcale nie wymaga odnowienia, brak istotnych usterek technicznych
20%	45%	budynek w stanie dobrym, wymaga szeregu drobnych prac remontowych
45%	70%	budynek w stanie zadowalającym, użytkowanie jest jeszcze możliwe, ale wymaga wielu prac remontowych
70%	100%	budynek w stanie złym, użytkowanie jest właściwie niemożliwe, wymaga ogromnych nakładów na remont

Średnie zużycie techniczne budynku na wycenianej nieruchomości ocenia się jako znacznie niższe niż wynikające z wieku budynku z uwagi na bardzo staranną gospodarkę remontową. Na podstawie powyższej tabeli ocenia się je na 15%.

Średnie zużycie funkcjonalne jest znacznie trudniejsze do oceny. Obiekt jest bardzo dobrze dostosowany do swojej funkcji (biurowej), chociaż zdarzają się biurowce jeszcze lepiej wyposażone, na przykład w instalację przeciwdymową. Z uwagi na konstrukcję i sposób budowy budynku ocenia się je na 5%.

Nie da się wskazać żadnych czynników, z którego miałyby wynikać zużycie środowiskowe. W swojej istocie ten rodzaj zużycia wynika z dopasowania zabudowy do sąsiedztwa oraz wewnętrznej organizacji obiektów budowlanych pozwalających na dopasowania zabudowy do funkcji, którą pełni nieruchomość. W tym przypadku mamy do czynienia z nieruchomością przemysłową, gdzie bardzo istotnymi elementami dla tego rodzaju utraty wartości rynkowej (związanymi z tym rodzajem zużycia) mogą być:

- zły, niewygodny wyjazd na drogę publiczną,
- brak wystarczającej ilości miejsc do parkowania samochodów,

- zła organizacja rozlokowania obiektów budowlanych na nieruchomości nie pozwalająca na wygodne manewrowanie samochodami ciężarowymi.

W tym wypadku takie elementy nie występują (w szczególności dotyczy to liczby miejsc parkingowych), więc przyjęto dla tego rodzaju zużycia 0%.

2.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

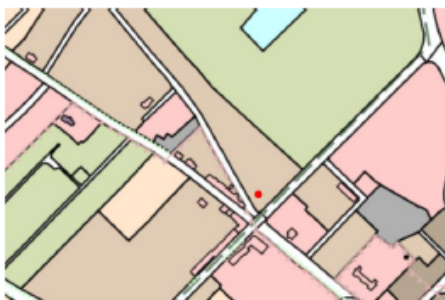
Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Miasta w Gliwicach przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą XXXVIII/965/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 roku przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 57MW - TERENY MIESZKANIOWO – USŁUGOWE.

Szczegółowe zapisy są następujące:

§8.2. Tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy – od 1MW do 63MW

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona, w tym urządzenia sportowo-rekreacyjne służące obsłudze mieszkańców,
 - b) dojazdy i parkingi,
 - c) urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy dla funkcji mieszkaniowo-usługowych,
 - b) intensywność zabudowy minimum 1,3,
 - c) zachowanie istniejących linii zabudowy, przy uwzględnieniu odległości od ulic określonych w §17 uchwały,
 - d) wysokość nowej zabudowy (w tym nadbudowy zabudowy istniejącej) nie więcej niż 5 kondygnacji z obowiązkiem nawiązania wysokością do zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu,
 - e) w obrębie terenu 64MW, wysokość zabudowy nie więcej niż 4 kondygnacje,
 - f) dopuszczenie w obrębie terenu 17MW i 35MW realizacji zabudowy o wysokości do 8 kondygnacji z warunkiem uwzględnienia

- w zagospodarowaniu terenu 17MW dojścia do istniejącego przejścia dla pieszych z sygnalizacją świetlną (ul. Kochanowskiego),
- g) zmiany na istniejących obiektach wyznaczonych do ochrony konserwatorskiej oraz realizacja nowych obiektów na nieruchomościach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,
 - h) zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach własnej inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) dla obsługi funkcji podstawowej,
 - i) przeznaczenie minimum 20% powierzchni poszczególnych nieruchomości pod zieleni biologicznie czynną,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiadującą działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego oraz w przypadku kiedy występuje wspólnota interesów właścicieli nieruchomości dla łączenia różnego rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych,
 - k) sytuowanie budynków w granicach własności przylegających do przestrzeni publicznych jest możliwe wyłącznie w przypadku kiedy granica własności pokrywa się z linią rozgraniczającą przestrzeni publicznej (placu, ulicy) i linią zabudowy.
- 4) Zakazy:
- a) zabudowy powyżej 70% powierzchni poszczególnych nieruchomości,
 - b) lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów i wolnostojących budynków gospodarczych,
 - c) realizacji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów i urządzeń oraz realizacji obiektów i urządzeń związanych z ruchem ciężkich pojazdów samochodowych o ładowności powyżej 3,5 tony (w tym punkty skupu złomu i recycling).



3. INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY

3.1. Definicja wartości rynkowej

Definicja wartości rynkowej zamieszczonej w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW) jest następująca:

„Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Wartość ta zostanie określona dla aktualnego sposobu użytkowania, to znaczy przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej wykorzystywania i będzie to obecny stan techniczno-użytkowy. Ocenia się bowiem, że aktualny sposób użytkowania jest zarazem najkorzystniejszym sposobem użytkowania nieruchomości.

Strona
293

3.2. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny

W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami dla nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz metodę korygowania ceny średniej dla potrzeb wyliczenia gruntu na nieruchomości. Wyboru metodyki dokonano z uwzględnieniem charakteru wycenianej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny i stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ww. ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek

upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (§ 4.1. rozporządzenia).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. Przy wyborze podejścia uwzględniono czynniki wymienione w przytaczanym wcześniej art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 4.2. ww. rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami w podejściu porównawczym, zgodnie z § 4.3. ww. rozporządzenia, polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, dla której znane są atrybuty - cechy, ale nie znana jest jej wartość, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które w ostatnim czasie były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są zarówno ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości, zgodnie z treścią Standarów są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Metodę porównywania parami stosuje się zazwyczaj wtedy, gdy nie ma dostatecznej liczby transakcji, aby zastosować inne metody porównawcze.

Przy metodzie korygowania ceny średniej (§ 4.4. rozporządzenia) do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy metodzie analizy statystycznej (§ 4.5. rozporządzenia) rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

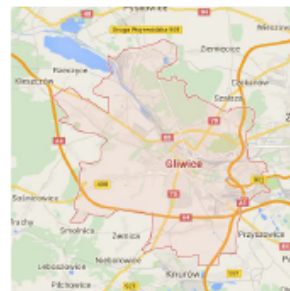
Istniejące uwarunkowania (rodzaj nieruchomości, stan rynku, dostępność informacji na temat transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych) pozwoliły na wykorzystanie w niniejszej wycenie:

- do określenia wartości nieruchomości zabudowanej metody porównywania parami ponieważ po selekcji liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych nie była dostateczna, aby zastosować metodę korygowania ceny średniej bądź metodę analizy statystycznej,
- do określenia wartości gruntu na nieruchomości metody korygowania ceny średniej ponieważ po selekcji nie była dostępna dostateczna liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych, aby zastosować metodę analizy statystyczne.

Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami oraz korygowania ceny średniej został przedstawiony w Nocie Interpretacyjnej 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości” stanowiącej element Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Miasto przyłączono do Polski w 1945 roku. W latach 1945–1950 należało do województwa śląskiego, w latach 1950–1975 do tzw. dużego województwa katowickiego, a w latach 1975–1998 do tzw. małego województwa katowickiego. Gliwice zajmują 17. miejsce na liście największych miast Polski według powierzchni, 19. miejsce na liście największych miast Polski według ludności, są także 4. największym miastem województwa śląskiego według ludności.



Według danych GUS miasto w dniu 31 grudnia 2014 roku posiadało 184 415 mieszkańców.

W dniu 14 września 2006 roku Rada Miejska na wniosek Prezydenta miasta zdecydowała o nowym podziale administracyjnym miasta. Gliwice zostały podzielone na 18 dzielnic o statusie osiedli, jednak ta uchwała Rady Miasta nie weszła w życie, gdyż została zakwestionowana przez wojewodę śląskiego z powodów formalnych. W lipcu 2007 roku Rada Miejska podjęła decyzję o przeprowadzeniu społecznych konsultacji w sprawie nowego podziału miasta. W dniu 22 lutego 2008 roku weszły w życie uchwały Rady Miejskiej w sprawie utworzenia 20 dzielnic o statusie osiedli, które mają stanowić jednostki pomocnicze miasta.



Gospodarka

W Gliwicach znajduje się fabryka General Motors Manufacturing Poland, w której produkowany jest model Astra IV, a także japońska fabryka NGK Ceramics produkująca filtry, katalizatory oraz czujniki NOx do samochodów. Obydwie spółki działają na terenie Podstrefy Gliwice Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, której miasto jest udziałowcem. Na terenie Gliwic działa także park technologiczny Technopark Gliwice.

W dzielnicy Łabędy mieszczą się Zakłady Mechaniczne BUMAR-ŁABĘDY, produkujące czołgi PT-91 oraz maszyny budowlane.

Na terenie Gliwic działa również jedna z największych kopalń węgla kamiennego w Europie – KWK Sośnica-Makoszowy. W mieście ma siedzibę największy polski producent i dystrybutor odczynników chemicznych POCH S.A. (dawniej Polskie Odczynniki Chemiczne).

Edukacja

W Gliwicach znajdują się liczne placówki oświatowe publiczne i niepubliczne:

- Żłobki – 5
- Przedszkola – 47
- Szkoły podstawowe – publiczne 28, niepubliczne 4
- Gimnazja – publiczne 21, niepubliczne 8
- Licea ogólnokształcące – publiczne 13, niepubliczne 19
- Technika – publiczne 13, niepubliczne 5
- Szkoły zawodowe – publiczne 10, niepubliczne 1
- Szkoły wyższe – 3 (w tym jedna jako wydział zamiejscowy).
- Szkoły muzyczne – 1

Nauka

Na terenie miasta znajduje się wiele instytutów naukowo-badawczych oraz wydziałów szkół wyższych. Część z nich to samodzielne instytucje, część należy do sieci Polskiej Akademii Nauk, a część to wydziały Politechniki Śląskiej.

Komunikacja

Gliwice leżą na skrzyżowaniu drogowych szlaków komunikacyjnych: wschód–zachód (autostrada A4), północ-południe (autostrada A1). Na terenie miasta znajduje się węzeł autostradowy Gliwice – Sośnica łączący autostrady: A1, A4 oraz drogę krajową 44.

Drogi wojewódzkie

-droga wojewódzka nr 408: Kędzierzyn-Koźle – Bierawa – Sośnicowice – Gliwice
-droga wojewódzka nr 901: Olesno – Dobrodzień – Zawadzkie – Pyskowice – Gliwice (ul.Toszecka)

Drogi krajowe

-droga krajowa nr 44: Gliwice – Mikołów – Tychy – Oświęcim – Zator – Skawina – Kraków

-droga krajowa nr 78: Chałupki – Wodzisław Śląski – Rybnik – Gliwice –
Tarnowskie Góry – Zawiercie – Chmielnik
-droga krajowa nr 88: Strzelce Opolskie – Nogowczyce – Gliwice – Zabrze –
Bytom

Drogi europejskie
trasa europejska E40

Autostrady
autostrada A1: (północ-południe) – Gdańsk – Toruń – Łódź – Częstochowa –
Gliwice – Żory – Gorzyczki
Węzły autostradowe na terenie miasta: Gliwice Sośnica, Drogowa Trasa
Średnicowa (DTŚ), Gliwice-Wschód
autostrada A4: (wschód-zachód) – Zgorzelec – Legnica – Wrocław – Opole –
Gliwice – Katowice – Kraków – Tarnów – Rzeszów – Korczowa
Węzły autostradowe na terenie miasta: Gliwice Sośnica, Bojków, Ostropa,
Kleszczów

Inne drogi
Drogowa Trasa Średnicowa: Gliwice – Katowice

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

5.1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych - nieruchomości zabudowane

Informacja na temat częstotliwości ofert i transakcji podobnych nieruchomości na rynku nieruchomości w Gliwicach

Na największym krajowym portalu oferującym sprzedaż nieruchomości www.gratka.pl znaleziono w Gliwicach:

- 29 aktualnych ofert sprzedaży obiektów o charakterze biurowym, o powierzchni użytkowej w zakresie od 500 m² do 9.529 m², o cenach jednostkowych w zakresie od 472 zł/m² do 7.500 zł/m².
- 11 aktualnych ofert sprzedaży obiektów o charakterze biurowym, o powierzchni użytkowej w zakresie od 105,90 m² do 5.203 m², o cenach jednostkowych w zakresie od 490,49 zł/m² do 5.905,63 zł/m².

Strona
299

Określenie rynku lokalnego - nieruchomości zabudowane

Do porównania przyjęto transakcje o charakterze biurowym posiadaj z obrębów miasta Gliwice z okresu 2 lat wstecz od daty wyceny.

Otrzymane transakcje poddano następującym kryteriom selekcji:

- odrzucono transakcje, w których cena za 1m² powierzchni użytkowej budynków mniejszej niż 1.000 zł/m² ponieważ dotyczyły budynków bardzo niskiego standardu,
- odrzucono transakcje, w których powierzchnia użytkowa budynków była mniejsza niż 1.000 m² lub większa niż 5.000 m².

Po tej selekcji otrzymano 3 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych, których charakterystykę przedstawiono poniżej (pierwsza i druga transakcje dotyczy tej samej nieruchomości):

Transakcja 1:

Data transakcji: 29.05.2014 r. Powierzchnia gruntu: 2.218 m². Pow. użytk.: 1.674,00 m². Cena brutto: 2.122.980 zł. Ułamek nabytego prawa: 33%. Cena 1 m² netto: 3.124,43 zł. Nr sieciowy: ee8eb517-189c-45a3-bc7e-594d1ac963bf. Numer repertorium: 2803/2014. Notariusz: Małachowski Wojciech. Powiat: Gliwice. Miejscowość: Gliwice. Obręb: Kolej. Ulica: Przewozowa 32. Księga wieczysta gruntu: GL1G/00046104/0. Numer działki: 932/1. Rodzaj nabytego prawa: u. wieczyste. Sprzedający: spółka. Kupujący: spółka. Sposób użytkowania szczegółowy: biurowiec klasy A. Ilość budynków: 2. Typ budynku: biurowy/admin., portiernia. Rok budowy: lata 60-te XX w. Stan techniczny: dobry.



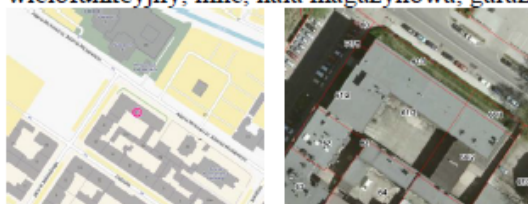
Transakcja 2:

Data transakcji: 23.12.2014 r. Powierzchnia gruntu: 2.218 m². Pow. użytk.: 1.674,00 m². Cena brutto: 2.068.860 zł. Ułamek nabytego prawa: 34%. Cena 1 m² netto: 2.955,23 zł. Nr sieciowy: 5abfe1ff-644b-48f9-9a26-9b37840dcfcc. Numer repertorium: 6440/2014. Notariusz: Małachowski Wojciech. Numer zmiany: 215/2014. Powiat: Gliwice. Miejscowość: Gliwice. Obręb: Kolej. Ulica: Przewozowa 32. Księga wieczysta gruntu: GL1G/00046104/0. Numer działki: 932/1. Rodzaj nabytego prawa: u. wieczyste. Sprzedający: spółka. Kupujący: spółka. Sposób użytkowania szczegółowy: biurowiec klasy A. Ilość budynków: 2. Typ budynku: biurowy/admin., portiernia. Rok budowy: lata 60-te XX w. Stan techniczny: dobry.



Transakcja 3:

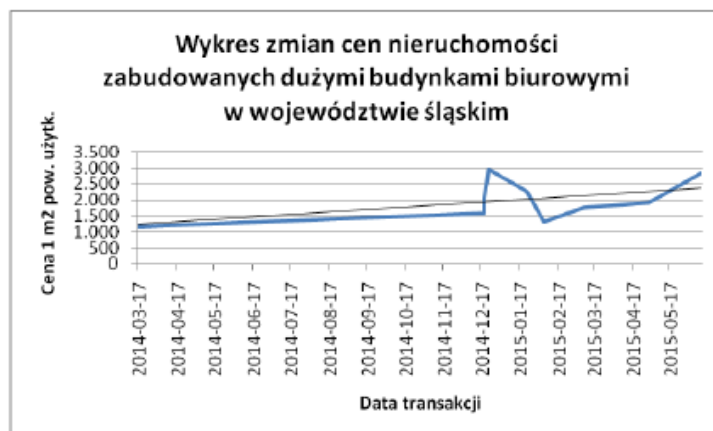
Data transakcji: 28.09.2015 r. Powierzchnia gruntu: 4.990 m². Pow. użytk.: 3.799 m². Cena netto: 7.150.000 zł. Ułamek nabytego prawa: 100%. Cena 1 m² netto: 1.882,07 zł. Nr sieciowy: d643e203-5bf2-4a09-9b2c-0ea00bad11d9. Numer repertorium: 5325/2015. Notariusz: Szafron-Sekta Aleksandra. Powiat: Gliwice. Miejscowość: Gliwice. Obręb: Stare Miasto. Ulica: Dolnych Wałów 8. Księga wieczysta gruntu: GL1G/00011924/0. Numer działki: 1024. Rodzaj nabytego prawa: u. wieczyste. Sprzedający: spółka. Kupujący: spółka. Sposób użytkowania szczegółowy: biurowiec z usługami. Ilość budynków: 5. Typ budynku: wielofunkcyjny, inne, hala magazynowa, garaż, inne, inne.



Z uwagi na niewielką liczbę transakcji, dla celów policzenia faktyczne trendu zmian cen poddano analizie cenowej rynek transakcji kupna-sprzedaży dużych biurowców na terenie całego województwa śląskiego. Przyjęto przy tym następujące kryteria selekcji:

- odrzucono transakcje dotyczące nieruchomości o innej funkcji niż biurowa,
- odrzucono transakcje, w których powierzchnia użytkowa budynków była mniejsza niż 1.000 m² lub większa niż 5.000 m²,
- odrzucono transakcje, w których cena za 1m² powierzchni użytkowej budynków mniejszej niż 1.000 zł/m² ponieważ dotyczyły budynków bardzo niskiego standardu,
- odrzucono jedną transakcję o skrajnej cenie jednostkowej, bardzo odbiegającej od pozostałych, dla której cena za 1m² powierzchni użytkowej budynku przekraczała 7.000 zł/m².

W wyniku selekcji znaleziono 10 nieruchomości o podobnym charakterze. Na tej podstawie został wyliczony średni trend cenowy, który wykazał wzrost cen na rynku nieruchomości gruntowych w tempie 0,8% miesięcznie. Obrazuje to poniższy wykres:



Tak wysoki dodatni trend cenowy nie został potwierdzony żadnymi analizami rynku. Dlatego też po konsultacjach z pośrednikami w obrocie nieruchomościami jako bardziej wiarygodny przyjęto trend cenowy 0,08% miesięcznie.

Po korekcie o trend cenowy dla trzech przyjętych do porównania transakcji ceny transakcyjne były następujące:

Transakcja	Data transakcji	Cena 1 m ² [zł/m ²]	Cena 1 m ² skorygowana [zł/m ²]
1	2014-05-29	3.124,43	3.174,42
2	2014-12-23	2.955,23	2.985,96
3	2015-09-28	1.882,07	1.888,09

Dla tego zestawienia maksymalna cena transakcyjna wyniosła $C_{\max} = 3.124,43$ zł/m², a cena minimalna $C_{\min} = 1.882,07$ zł/m². Różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną wynosi zatem $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1.242,36$ zł/m². Różnicę tę można traktować jako sumę maksymalnych wartości poprawek.

Wyliczenie zakresu poprawek	
Parametr	Cena [zł/m ²]
Cena maksymalna	3.174,42
Cena minimalna	1.888,09
Zakres maksymalnych poprawek ΔC	1.286,33

Określenie parametrów rynkowych dla metody porównania parami

Przy określaniu wartości uwzględniono następujące atrybuty i przyjęto następujące ich stopniowanie:

Opis atrybutów		
Nazwa cechy	Nr stanu	Opis stanu
Lokalizacja w mieście	2	Centralna strefa miasta
	1	pośrednia lub peryferyjna strefa miasta
Powierzchnia użytkowa budynku	2	poniżej 2.000 m ²
	1	powyżej 2.000 m ²
Zagospodarowanie terenu	2	teren ogrodony, pilnowany, miejsca parkingowe, zieleń ozdobna
	1	zagospodarowanie wymaga nakładów
Dojazd do nieruchomości	2	wygodny dojazd drogami głównymi
	1	przeciętny dojazd
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	3	budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie
	2	budynek w dobrym stanie technicznym i standardzie
	1	stan techniczny budynku wymaga szeregu drobnych remontów, standard obniżony

Należy zwrócić uwagę w powyższej tabeli, iż dla wycenianej nieruchomości dla cechy "Stan techniczny i funkcjonalny obiektu" przyjęto przez ekstrapolację stan "3" z uwagi na lepszy stan techniczno-użytkowy od nieruchomości przyjętych do porównania

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie wagi (%) wraz z maksymalnymi wysokościami poprawek:

Wyliczenie wag cech			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC	Maksym. wartość kwotowa
1	Lokalizacja w mieście	5%	64,32 zł
2	Powierzchnia użytkowa budynku	5%	64,32 zł
3	Zagospodarowanie terenu	20%	257,27 zł
4	Dojazd do nieruchomości	20%	257,27 zł
5	Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	50%	643,17 zł
-	Σ	100%	1.286,35 zł

Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej

Poniższa tabela prezentuje porównanie cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w kontekście wcześniejszego opisu atrybutów:

Opis cech transakcji i nieruchomości wycenianej				
Nr transakcji	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
Cena [zł/m ²]	-	3.174,42	2.985,96	1.888,09
Lokalizacja w mieście	1	1	1	2
Powierzchnia użytkowa budynku	2	2	2	1
Zagospodarowanie terenu	2	1	1	2
Dojazd do nieruchomości	2	1	1	2
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	3	2	2	1

5.2. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych - grunt na nieruchomości

Informacja na temat częstotliwości ofert i transakcji podobnych nieruchomości na rynku nieruchomości w Sosnowcu

Na największym krajowym portalu oferującym sprzedaż nieruchomości www.gratka.pl znaleziono 197 aktualnych ofert sprzedaży gruntów w Sosnowcu o powierzchni w zakresie od 2.000 m² do 15.000 m². Ich ceny kształtowały się w zakresie cenowym od 10 zł/m² do 667 zł/m².

W okresie ostatnich dwóch lat w Sosnowcu zawarto 81 transakcji kupna-sprzedaży niezabudowanych gruntów o powierzchni w zakresie od 2.000 m² do 15.000 m². Ich ceny kształtowały się w zakresie cenowym od 4,88 zł/m² do 537,72 zł/m², a cena średnia 106,21 zł/m².

Strona
305

Określenie rynku lokalnego - grunty niezabudowane

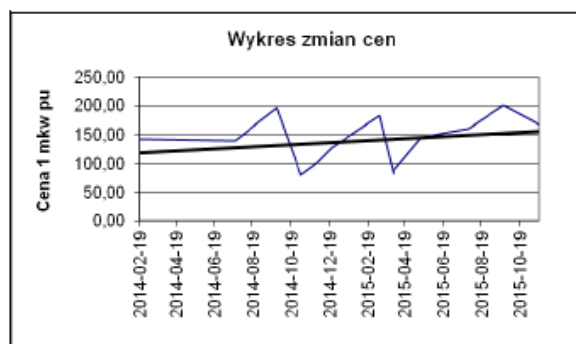
Do porównania przyjęto transakcje niezabudowane o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym z obrębów miasta Gliwice z okresu dwóch lat wstecz od daty wyceny.

Przyjęto następujące kryteria selekcji:

- odrzucono transakcje, w których powierzchnia gruntu była niższa niż 1.000 m² oraz większa niż 10.000 m²,
- odrzucono transakcje, w których cena za 1m² powierzchni gruntu była niższa niż 80 zł/m²,

Po tej selekcji otrzymano 13 transakcji, w których maksymalna cena przeliczona na 1 m² powierzchni gruntu wynosiła 200,00 zł/m², cena minimalna 81,17 zł/m², a cena średnia 139,71 zł/m².

Na podstawie tego zestawu transakcji został wyliczony średni trend cenowy, który wykazał spadek cen na rynku nieruchomości gruntowych w tempie -3,6% miesięcznie. Obrazuje to ilustracja poniżej:



Tak wysoki trend nie został potwierdzony przez żadne analizy rynku, dlatego po konsultacji z pośrednikami w obrocie nieruchomości przyjęto zerowy trend cenowy.

Stosunek ceny minimalnej do ceny średniej 1 m² powierzchni gruntu wynosi wobec tego 0,58 a stosunek ceny maksymalnej do ceny średniej 1 m² powierzchni gruntu na nieruchomości wynosi 1,43.

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right] = 0,58, \quad \left[\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right] = 1,43$$

Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych

Przy określaniu wartości uwzględniono następujące atrybuty i przyjęto następujące ich stopniowanie:

Opis atrybutów			
Nazwa cechy	Liczba stanów	Nr stanu	Opis stanu
Strefa miasta	2	2	centrum i pobliskie okolice centrum
		1	pośrednia lub peryferyjna strefa miasta
Dojazd do nieruchomości	2	2	wygodny dojazd
		1	dojazd przeciętny lub utrudniony
Bliskość infrastruktury miejskiej	2	2	bliskość zabudowy miejskiej, sklepów, szkół, przychodni etc.
		1	oddalenie od zabudowy miejskiej
Media	2	2	woda, elektryczność i kanalizacja w granicy
		1	woda i elektryczność w granicy
Powierzchnia działki	2	2	poniżej 3000 m ²
		1	powyżej 3000 m ²
Kształt działki	2	2	Wygodny do zabudowy. Szeroki prostokąt lub kwadrat.
		1	Niewygodny do zabudowy. Długi, cienki pas gruntu lub nieregularny.

Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

Zgodnie z przyjętymi kryteriami oceny, cechy wycenianej nieruchomości są następujące:

Nieruchomość wyceniana		
Nazwa cechy	Nr stanu	Opis stanu
Strefa miasta	1	pośrednia lub peryferyjna strefa miasta
Dojazd do nieruchomości	2	wygodny dojazd
Bliskość infrastruktury miejskiej	2	bliskość zabudowy miejskiej, sklepów, szkół, przychodni etc.
Media	2	woda, elektryczność i kanalizacja w granicy
Powierzchnia działki	1	powyżej 3000 m ²
Kształt działki	2	Wygodny do zabudowy. Szeroki prostokąt lub kwadrat.

Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (Cmin) oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (Cmax)

Zgodnie z przyjętymi kryteriami oceny, cechy najdroższej spośród przyjętych do porównania nieruchomości są następujące:

Nieruchomość najdroższa		
Nazwa cechy	Nr stanu	Opis stanu
Strefa miasta	1	pośrednia lub peryferyjna strefa miasta
Dojazd do nieruchomości	2	wygodny dojazd
Bliskość infrastruktury miejskiej	2	bliskość zabudowy miejskiej, sklepów, szkół, przychodni etc.
Media	2	woda, elektryczność i kanalizacja w granicy
Powierzchnia działki	2	poniżej 3000 m ²
Kształt działki	2	Wygodny do zabudowy. Szeroki prostokąt lub kwadrat.

Strona
309

Zgodnie z przyjętymi kryteriami oceny, cechy najtańszej spośród przyjętych do porównania nieruchomości są następujące:

Nieruchomość najtańsza		
Cecha	Wartość	Opis
Strefa miasta	1	pośrednia lub peryferyjna strefa miasta
Dojazd do nieruchomości	2	wygodny dojazd
Bliskość infrastruktury miejskiej	1	oddalenie od zabudowy miejskiej
Media	1	woda i elektryczność w granicy
Powierzchnia działki	2	poniżej 3000 m ²
Kształt działki	2	Wygodny do zabudowy. Szeroki prostokąt lub kwadrat.

6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1. Wyliczenie wartości całej nieruchomości

Poniższa tabela zawiera zakresy współczynników korygujących określonych na podstawie wag cech przyjętych do porównania nieruchomości wpływających na wartość rynkową wycenianej nieruchomości:

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych				
Rodzaj cechy	Poprawka maksymalna kwotowo	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
Lokalizacja w mieście	64,32	0,00	0,00	-64,32
Powierzchnia użytkowa budynku	64,32	0,00	0,00	64,32
Zagospodarowanie terenu	257,27	257,27	257,27	0,00
Dojazd do nieruchomości	257,27	257,27	257,27	0,00
Stan techniczny i funkcjonalny obiektu	643,17	643,17	643,17	1.286,34
Razem poprawki	1.286,35	1.157,71	1.157,71	1.286,34
Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	1.157,71	1.157,71	1.414,98
Wskaźnik podobieństwa	-	0,69	0,69	0,62
Cena 1 m ²	-	3.174,42	2.985,96	1.888,09
Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	4.332,13	4.143,67	3.174,43

Jak widać, ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynków po skorygowaniu o poprawki wyniosły odpowiednio 4.332,13 zł/m², 4.143,67 zł/m², 1.882,07 zł/m²

Wartość wycenianej nieruchomości przeliczona na 1 m² powierzchni użytkowej budynków powinna być równa średniej ważonej z tych trzech cen transakcyjnych:
 $(4.332,13 \text{ zł/m}^2 \times 0,69 + 4.143,67 \text{ zł/m}^2 \times 0,69 + 3.174,43 \text{ zł/m}^2 \times 0,62) :$
 $(0,69 + 0,69 + 0,62) = 3.908,22 \text{ zł/m}^2$

Po przemnożeniu tego przez łączną powierzchnię użytkową budynku biurowego znajdującego się na nieruchomości otrzymamy łączną wartość:
 $3.908,22 \text{ zł/m}^2 \times 1.266,23 \text{ m}^2 = 4.948.705,41 \text{ zł}$, w zaokrągleniu

4.949.000,- zł, słownie: cztery miliony dziewięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych

Wartość ta obejmuje całą nieruchomość zabudowaną znajdującą się przy ul. Góry Chełmskiej 2B w Gliwicach objętą księgami wieczystymi GL1G/00045726/9 oraz GL1G/00041887/7.

6.2. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu na wycenianej nieruchomości

Poniższa tabela zawiera zakresy współczynników korygujących określonych na podstawie wag cech przyjętych do porównania nieruchomości wpływających na wartość rynkową gruntu na wycenianej nieruchomości:

Nieruchomość wyceniana							
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Liczba stanów	Nr stanu	Wartość współczyn- ników u_i
1	Strefa miasta	15%	0,087	0,215	2	1	0,087
2	Dojazd do nieruchomości	15%	0,087	0,215	2	2	0,215
3	Bliskość infrastruktury miejskiej	15%	0,087	0,215	2	2	0,215
4	Media	20%	0,116	0,286	2	2	0,286
5	Powierzchnia działki	10%	0,058	0,143	2	1	0,058
6	Kształt działki	25%	0,145	0,358	2	2	0,358
	RAZEM	100%	0,580	1,432	-	-	1,219

Po przemnożeniu wyliczonego w tabeli współczynnika 1,219 przez cenę średnią, uzyskamy wartość 1 m² powierzchni gruntu na wycenianej nieruchomości:
 $1,219 \times 139,71 \text{ zł/m}^2 = 170,31 \text{ zł/m}^2$

Wyceniana nieruchomość składa się z trzech działek:

- działka 233 o powierzchni gruntu równej 1.140 m² posiada prawo własności gruntu
- działki 240 i 241 o łącznej powierzchni równej 2.458 m² posiadają prawo użytkowania wieczystego gruntu.

W celu wyliczenia wartości gruntu na działkach 240 i 241 przeprowadzono analizę mającą na celu uchwycenie relacji pomiędzy średnią ceną gruntów w Gliwicach

posiadających prawo użytkowania wieczystego do średniej ceny gruntów Gliwicach posiadających prawo własności:

- znaleziono 18 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych z prawem użytkowania wieczystego dla których średnia cena wynosiła 118,06 zł/m²
- znaleziono 339 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych z prawem własności dla których średnia cena wynosiła 151,36 zł/m²

Relacja pomiędzy średnią ceną gruntów w Gliwicach posiadających prawo użytkowania wieczystego do średniej ceny gruntów Gliwicach posiadających prawo własności gruntu wynosi zatem 78%

Wartość 1m² działek 240 i 241 wyniesie zatem:
 $170,31 \text{ zł/m}^2 \times 78\% = 132,84 \text{ zł/m}^2$

Wobec tego wartość gruntu na działkach 240 i 241 posiadających prawo użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$132,84 \text{ zł/m}^2 \times 2.458 \text{ m}^2 = 326.523,93 \text{ zł, w zaokrągleniu } \underline{327.000 \text{ zł}}$$

Wartość gruntu na działce 233 posiadającej prawo własności wyniesie:

$$170,31 \text{ zł/m}^2 \times 1.140 \text{ m}^2 = 194.153,40 \text{ zł, w zaokrągleniu } \underline{194.000 \text{ zł}}$$

Łączna wartość gruntu na nieruchomości położonej w Gliwicach przy ulicy Góry Chełmskiej 2B wynosi zatem:

$$327.000 \text{ zł} + 194.000 \text{ zł} = \underline{521.000,- \text{ zł}}, \text{ słownie: pięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych.}$$

6.3. Określenie wartości składnika budowlanego

W podpunkcie 6.1 określono wartość całej nieruchomości gruntowej zabudowanej w kwocie 4.949.000 zł. Natomiast w podpunkcie 6.2 określono wartości gruntu (częściowo prawa użytkowania wieczystego i częściowo prawa własności) na wycenianej nieruchomości w kwocie 521.000 zł. Zatem wartość składnika budowlanego na wycenianej nieruchomości wyniesie:

$$4.949.000 \text{ zł} - 521.000 \text{ zł} = \underline{4.428.000 \text{ zł}}$$

7. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii łączna wartość nieruchomości położonej w Gliwicach przy ulicy Góry Chełmskiej 2B objętej księgami wieczystymi GL1G/00045726/9 i GL1G/00041887/7, wynosi **4.949.000,- zł** słownie: **cztery miliony dziewięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych**

8. ZASTRZEŻENIA

- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami organom prowadzącym kataster nieruchomości zostanie przekazany wyciąg z operatu szacunkowego stanowiący część niniejszego opracowania.
- Dane do przeprowadzenia analizy rynkowej zebrane zostały na podstawie oględzin i informacji od Zlecniodawcy. Zakładam, że nie ukryto przede mną faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość.
- Raport niniejszy posiada charakter poufny i nie może być wykorzystany przez osoby trzecie bez zgody właściciela nieruchomości.
- Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do innych celów niż określone w operacie.
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego obiektów nie stanowi elementów ekspertyzy technicznej. Nie dokonano również niezależnych pomiarów powierzchni użytkowej budynków.
- Oszacowana wartość nie obejmuje podatków i opłat jakie wystąpią w przypadku zbycia lub innej zmiany stanu prawnego nieruchomości.
- O ile wykorzystanie danych niniejszego operatu miałoby miejsce z istotną zwłoką, operat niniejszy wymaga aktualizacji.
- W przypadku zawierania transakcji kupna-sprzedaży dużą rolę odgrywają czynniki przypadkowe, jak sztuka negocjacji obu stron bądź np. potrzeba szybkiego zbycia w celu uzyskania gotówki. Dlatego też powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
- Przy ocenie ryzyka i określeniu warunków udzielenia kredytu kredytodawca powinien brać pod uwagę nie tylko niniejszy raport, ale także uwarunkowania rynku bankowego oraz status finansowy kredytobiorcy. Niniejszy raport sporządzony przez rzeczoznawcę ma dla kredytodawcy znaczenie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.

9. ZAŁĄCZNIKI

- Zestawienie transakcji przyjętych do porównania.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Protokoły z badania ksiąg wieczystych.
- Wskazanie czynników ryzyka kredytowego.
- Wypisy z ewidencji gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej.

Katowice, 11 lutego 2016 r.

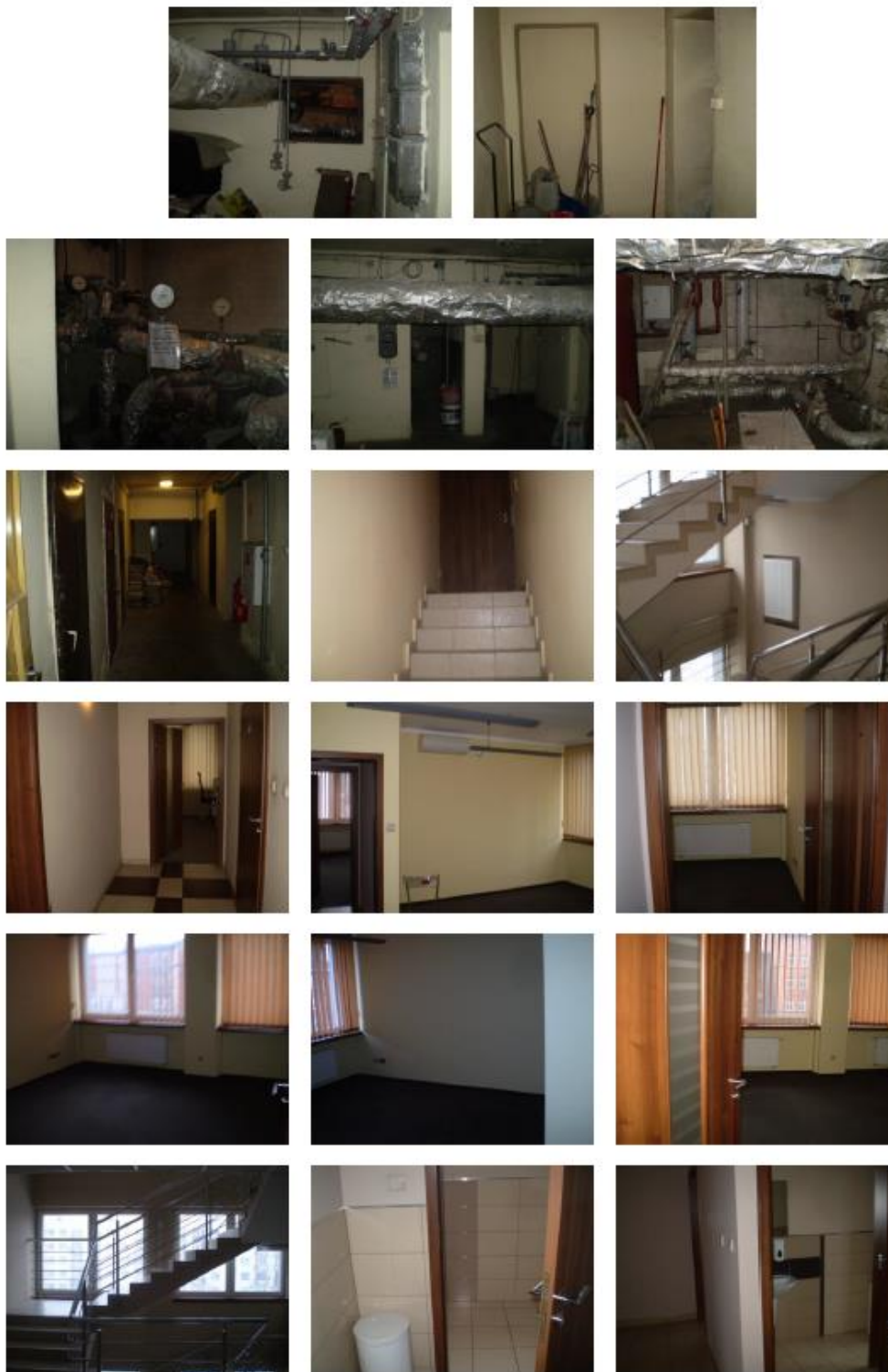
**Baza danych przyjętych do porównania transakcji
kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych**

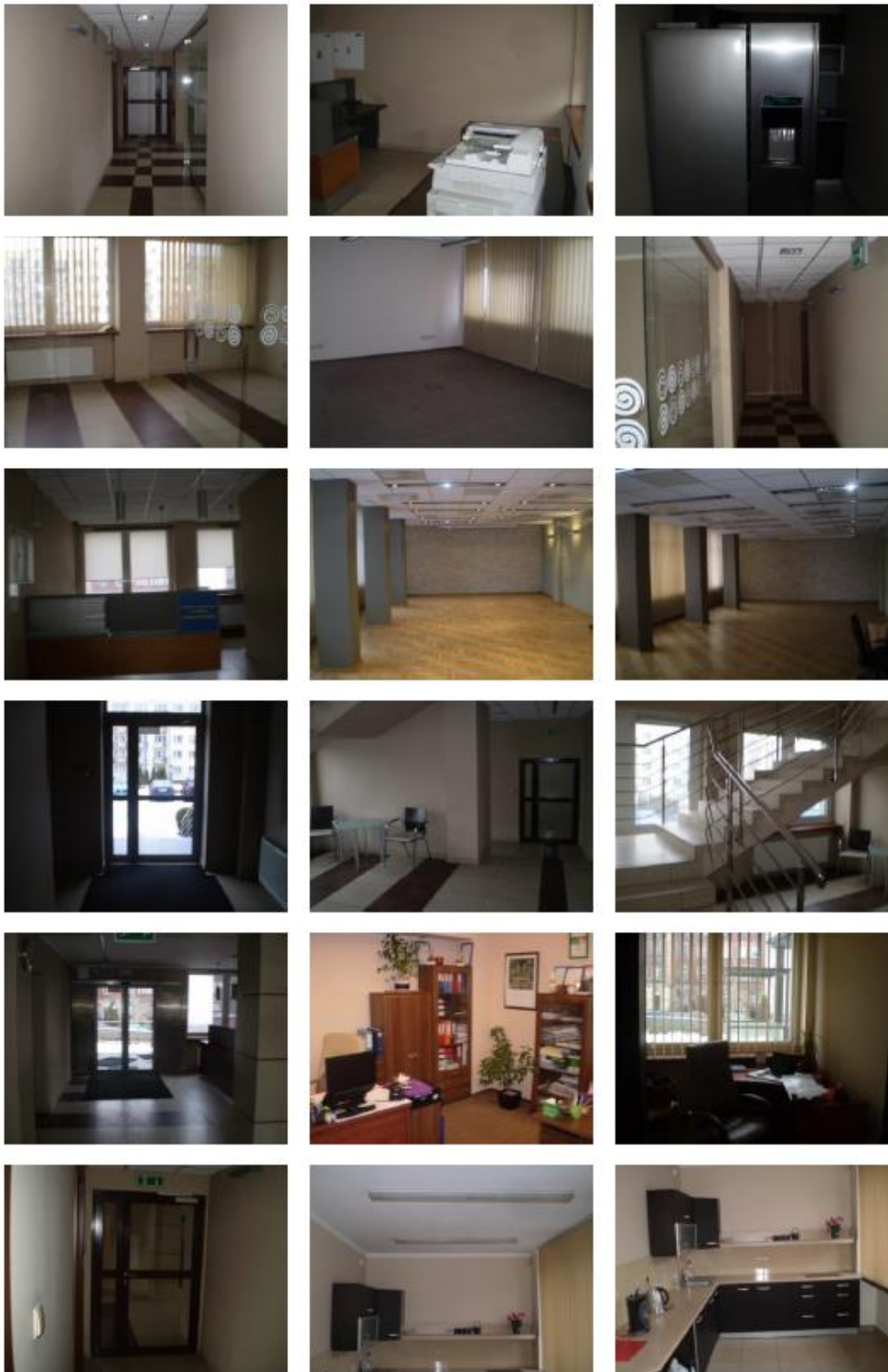
Data transakcji	Numer ewidencyjny	Nr repertorium	Nr zmiany	Miasto/ Gmina	Ulica	Forma władania gruntem	Powierzchnia gruntu [m ²]	Numer działki	Cena 1m ² [zł]
2014-11-04	8d6c35cf-4231-4758-98cf-819258057f54	7239/2014	77/2014	Gilwice	Tokarska	własność	1.232	1209	81,17
2015-03-31	5afc72e0-7d73-47b5-9cbd-7813ba01bee5	1935/2015		Gilwice	Daszyńskiego	własność	2.013	75/3	81,47
2015-04-02	273d606e-ced0-48ad-8672-023f75202dcb	1793/2015		Gilwice	Knurowska	własność	3.500	1275	90,00
2014-11-28	5e411d08-a8a8-4117-82df-48af018f0402	4188/2014	91/2014	Gilwice	Daszyńskiego	własność	3.992	1198	100,20
2014-12-23	ae3f5f63-a166-40fa-b015-9ef6a6fa3329	6449/2014	446/2014	Gilwice	Kazimierza Wielkiego	własność	3.903	1988/24	127,81
2014-07-22	96f91e8c-f509-4e5e-b2c5-a470b68c2ca8	4958/2014	30/2014	Gilwice	Biegusa	własność	1.186	108/1	139,97
2014-02-19	be314101-1d70-4a77-87ff-120679bfe6ca	479/2014	5/2014	Gilwice	Biegusa	własność	1.288	105/11	143,23
2015-05-15	dfd18098-0711-4545-9808-26811ceccdd9	6266/2015	47/2015	Gilwice	Tokarska	własność	1.580	1054	145,57
2015-07-30	19e75550-0798-47b8-b74e-08afa0a28f08	4443/2015	78/2015	Gilwice	Tokarska	własność	1.075	878/4	160,00
2015-11-19	e5eb240a-22d4-43de-b42b-a884c4236380	4625/2015		Gilwice	Daszyńskiego	własność	1.069	274; 277; 275; 276	188,38
2015-03-09	25b4938d-45ec-4c8a-9dda-98e4a977f5bc	262/2015	65/2015	Gilwice	Kazimierza Wielkiego	własność	3.903	1988/24	183,01
2014-08-28	51574cd1-3ff7-4b74-88f8-b08414bcb18e	6766/2014	753/2014	Gilwice	Jana Pawła II	własność	2.486	1467	195,43
2015-08-24	6f26128d-ae19-4b3f-b878-c012eb0c882e	4281/2015	54/2015	Gilwice	Daszyńskiego	własność	2.543	141/1	200,00

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Gliwice, ul. Góry Chełmskiej







Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr GL1G/00045726/9

sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rożko

Data sporządzenia: 04.02.2016 r.

Miejsce udostępnienia:

Księga prowadzona przez **SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH** - sprawdzono na portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Treść wypisu: GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-0 : Oznaczenie nieruchomości:

POŁOŻENIE: WOJEWÓDZTWO: ŚLĄSKIE
GMINA: GLIWICE M.
MIEJSCOWOŚĆ: GLIWICE

OZNACZENIE:

DZIAŁKA NR **240; 241** (MAPA 6B); obręb KŁODNICA; ul. GÓRY CHEŁMSKIEJ

Sposób korzystania: TERENY ZABUDOWANE MIESZKANIOWE

BUDYNEK: przy ul. GÓRY CHEŁMSKIEJ 2B

- 5-kondygnacyjny BUDYNEK BIUROWY, MUROWANY O KUBATURZE 6.085 M³

OBSZAR: 0,2458 HA

Dział I - SP : Spis praw związanych z własnością:

DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNKI STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Okres użytkowania: 2089-12-05

Dział II: WŁASNOŚĆ: SKARB PAŃSTWA - KIEROWNIK URZĘDU REJONOWEGO W GLIWICACH

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

"CHK" SPÓŁKA AKCYJNA

Z SIEDZIBĄ W GLIWICACH (Regon: 27110099300000)

Dział III: Prawa, Roszczenia i Ograniczenia: *BRAK WPISU*

Dział IV: HIPOTEKA:

Wzmianki w dziale IV:

Numer wzmianki: DZ. KW. / GL1G / 2897 / 12 / 1

Chwila zamieszczenia: 2012-02-15-12.41.35.090140

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

1. HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 7.500.000,00 - SIEDEM MILIONÓW PIĘĆSET TYSIĘCY ZŁ - TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE ORAZ N/W ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH: 1.PROWIZJE Z TYTUŁU: UDZIELENIA KREDYTU, PRZEDTERMINOWEJ SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, PODWYŻSZENIA KWOTY KREDYTU, PRZEDŁUŻENIA KREDYTU, ZMIANY UMOWY KREDYTU, ADMINISTRACJI KREDYTU ORAZ PROWIZJA ZA ZAANGAŻOWANIE (OD NIEWYKORZYSTANEJ KWOTY KREDYTU); 2.OPLATY Z TYTUŁU: ANEKSU DO UMOWY, REALIZACJI DYSPOZYCJI KLIENTA, WYKONANIA INSTRUKCJI KLIENTA,

USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA, UTRZYMANIA ZABEZPIECZENIA, ZWOLNIENIA ZABEZPIECZENIA, REALIZACJI ZABEZPIECZENIA, BFG, 3.ROSZCZENIA O ZWROT KOSZTÓW Z TYTUŁU: NADANIA BANKOWEMU TYTUŁOWI EGZEKUCYJNEMU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, USTANOWIENIA I UTRZYMANIA DEPOZYTU SĄDOWEGO, KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ GWARANCJI, POMOCY PRAWNEJ, SĄDOWYCH, NOTARIALNYCH, REALIZACJI DYSPOZYCJI KLIENTA, USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZWOLNIENIA I REALIZACJI ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU, W TYM SZCZEGÓLNOŚCI KOSZTÓW SKŁADOWYCH, PRZECHOWYWANIA, WYCENY, TRANSPORTU I OCHRONY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZENIA ORAZ POZYSKIWANIA DOKUMENTÓW Z ODPOWIEDNICH REJESTRÓW, W TYM KOSZTÓW POŚREDNICTWA OSÓB TRZECICH. W PRZYPADKU GDY KLIENT JEST NIEREZYDENTEM, KOSZTÓW ZWIĄZANYCH ZE ZMIANAMI PRAWA OBOWIĄZUJĄCEGO W KRAJU KLIENTA BĄDŹ JEGO INTERPRETACJI LUB STOSOWANIA, POWODUJĄCYCH ZWIĘKSZENIE KOSZTÓW BANKU, ZMNIEJSZENIE WIERZYTELNOŚCI MOŻLIWEJ DO DOCHODZENIA OD KLIENTA, BĄDŹ OBCIĄŻENIE BANKU JAKIMIKOLWIEK WYDATKAMI. Księga współobciążona: GL1G / 00041887 / 7. **WIERZYTEL**: BANK DNB NORD POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie (Regon: 01729606500000)

Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr GL1G/00041887/7

sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rożko

Data sporządzenia: 04.02.2016 r.

Miejsce udostępnienia:

Księga prowadzona przez SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - sprawdzono na portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Treść wypisu: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-0 : Oznaczenie nieruchomości:

POŁOŻENIE: WOJEWÓDZTWO: ŚLĄSKIE
GMINA: GLIWICE M.
MIEJSCOWOŚĆ: GLIWICE

OZNACZENIE:

DZIAŁKA NR 233 ; obręb KŁODNICA

Sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE

BUDYNEK: (Identyfikator budynku: 246601_1.0024.319_BUD)

- 2-kondygnacyjny INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY

OBSZAR: 0,1140 HA

Komentarz do migracji: W ŁAMIE 3 WPISANO: NA ZACH. OD UL. GÓRY CHEŁMSKIEJ

Dział I - SP : Spis praw związanych z własnością: brak wpisu

Dział II: WŁASNOŚĆ:

"CHK" SPÓŁKA AKCYJNA

Z SIEDZIBĄ W GLIWICACH (Regon: 27110099300000)

Dział III: Prawa, Roszczenia i Ograniczenia: brak wpisu

Dział IV: HIPOTEKA:

Wzmianki w dziale IV:

Numer wzmianki: DZ. KW. / GL1G / 2897 / 12 / 1

Chwila zamieszczenia: 2012-02-15-12.41.34.789849

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

1. HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA NA SUMĘ 7.500.000,00 - SIEDEM MILIONÓW PIĘĆSET TYSIĘCY ZŁ - TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE ORAZ N/W ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH: 1.PROWIZJE Z TYTUŁU: UDZIELENIA KREDYTU, PRZEDTERMINOWEJ SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, PODWYŻSZENIA KWOTY KREDYTU, PRZEDŁUŻENIA KREDYTU, ZMIANY UMOWY KREDYTU, ADMINISTRACJI KREDYTU ORAZ PROWIZJA ZA ZAANGAŻOWANIE (OD NIEWYKORZYSTANEJ KWOTY KREDYTU) 2.OPŁATY Z TYTUŁU: ANEKSU DO UMOWY, REALIZACJI DYSPOZYCJI KLIENTA, WYKONANIA INSTRUKCJI KLIENTA, USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA, UTRZYMANIA ZABEZPIECZENIA, ZWOLNIENIA ZABEZPIECZENIA, REALIZACJI ZABEZPIECZENIA, BFG, 3.ROSZCZENIA O ZWROT KOSZTÓW Z TYTUŁU: NADANIA BANKOWEMU TYTUŁOWI EGZEKUCYJNEMU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, USTANOWIENIA I UTRZYMANIA DEPOZYTU SĄDOWEGO, KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ GWARANCJI, POMOCY PRAWNEJ, SĄDOWYCH, NOTARIALNYCH, REALIZACJI DYSPOZYCJI KLIENTA, USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZWOLNIENIA I REALIZACJI ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI

BANKU, W TYM SZCZEGÓLNOŚCI KOSZTÓW SKŁADOWYCH, PRZECHOWYWANIA, WYCENY, TRANSPORTU I OCHRONY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZENIA ORAZ POZYSKIWANIA DOKUMENTÓW Z ODPOWIEDNICH REJESTRÓW, W TYM KOSZTÓW POŚREDNICTWA OSÓB TRZECICH. W PRZYPADKU GDY KLIENT JEST NIEREZYDENTEM, KOSZTÓW ZWIĄZANYCH ZE ZMIANAMI PRAWA OBOWIĄZUJĄCEGO W KRAJU KLIENTA BĄDŹ JEGO INTERPRETACJI LUB STOSOWANIA, POWODUJĄCYCH ZWIĘKSZENIE KOSZTÓW BANKU, ZMNIEJSZENIE WIERZYTELNOŚCI MOŻLIWEJ DO DOCHODZENIA OD KLIENTA, BĄDŹ OBCIĄŻENIE BANKU JAKIMIKOLWIEK WYDATKAMI. Księga współobciążona: GL1G / 00045726 / 9. **WIERZYTEL**: BANK DNB NORD POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie (Regon: 01729606500000)

WSKAZANIE OBSZARÓW RYZYKA KREDYTOWEGO

Rzeczoznawca majątkowy, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, dokonał analizy obszarów ryzyka związanego i wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na analizowanym rynku nieruchomości, oraz z oceną danej nieruchomości przez inwestorów:

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością podlegającą wycenie, stwierdzone podczas oględzin i badania stanu prawnego:

Ryzyko techniczne: nie stwierdzono, wszystkie budynki są w dobrym stanie technicznym i nie zagrażają katastrofą budowlaną; wyjątkiem jest jedynie jeden z budynków przeznaczony do rozbiórki.

Ryzyko prawne: nie stwierdzono, uzasadnienie: brak wpisów w działach III obu ksiąg wieczystych.

Dostęp do drogi publicznej: nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Inne ryzyka: nie zidentyfikowano.

Nie identyfikowano ryzyk związanych z Kredytobiorcą, w szczególności hipotek - to zadanie należy do wyłącznych kompetencji Kredytodawcy.

Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości:

Ryzyko zmian preferencji rynkowych: istnieje, chociaż jest mało prawdopodobna, uzasadnienie: nieruchomość ma charakter budynku biurowego. Zmiany koniunktury na rynku biurowców mogą pozytywnie lub negatywnie odbić się na zainteresowaniu potencjalnych nabywców na lokalnym rynku nieruchomości.

Ryzyko zmian trendu rynkowego: nie stwierdzono, uzasadnienie: Rynek po korekcie wygląda na rynek ustabilizowany, w ciągu najbliższych kilku lat prawdopodobnie będzie rynkiem lekko rosnącym, jeśli chodzi o ceny podobnych nieruchomości.

Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów: istnieje niewielkie, uzasadnienie: zważywszy, że nieruchomość można zaadaptować do różnych celów i różnego standardu, nieruchomość powinna być w zainteresowaniu inwestorów. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.

Ogólna opinia na temat wpływu powyższych informacji na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:

Na przełomie 2009 i 2010r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Niestety, można zauważyć nieznaczny trend spadkowy cen. Nie jest on jednak na tyle mocny, aby można było już dzisiaj kategorycznie stwierdzić, że mamy do czynienia z początkiem generalnego okresu spadku cen.

Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. W sytuacji sprzedaży nieruchomości w przyszłości nie powinno jednak pojawić się ryzyko dłuższej niż dotychczas ekspozycji na rynku tj. od 6 do 24 miesięcy. Elementy opisane powyżej wskazują, że wartość nieruchomości powinna nadążać za ewentualnie rosnącymi cenami na rynku. Nie powinny też wystąpić w najbliższym czasie trudności w sprzedaży tej nieruchomości, w przypadku podjęcia decyzji o jej zbyciu.

Powyższa ocena jest związana wyłącznie z wycenianą nieruchomością. Nie obejmuje one ryzyka związanego z rynkiem bankowym ani statusem finansowym kredytobiorcy.

Nr kancelaryjny: GE.6621.1.333.2016

Strona 1 z 1

Prezydent Miasta
GliwiceWojewództwo: śląskie
Powiat: m. Gliwice
Jednostka ewidencyjna: 246601_1, Gliwice
Obręb ewidencyjny: Nr 0024, Kłodnica

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15.02.2016 14:15:51 według stanu na dzień: 15.02.2016 14:15:51

Nr jednostki rejestrowej: G198

KW GL1G/00041887/7

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	CHK SA siedziba: ul. Góry Chelmskiej 2b, 44-100 Gliwice

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
-	233	-	0.1140	Bi	0.1140	GL1G/00041887/7
Identyfikator: 246601_1.0024.233 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: 268440						
Razem powierzchnia działek:			0.1140	ha		
Słownie:			tysiąc sto czterdzieści metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

Bi - Inne tereny zabudowane

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 783 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodazyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 520 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodazyjne i kartograficzne.

Anna Taszarek
dnia: 15.02.2016

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Z up. Prezydenta Miasta
Inspektor

Anna Taszarek
2016-02-15
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Strona 326

Województwo: śląskie
Powiat: m. Gliwice
Jednostka ewidencyjna: 246601_1, Gliwice
Obręb: 0024, Kłodnica

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:1000
obr. Kłodnica 0024; dz. 233

6546700 5573900

6546600 5573800

PREZYDENT MIASTA GŁIWICE

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgę wieczystą.

Nazwisko, imię i podpis osoby sporządzającej dokument:
Anna Taszarek

Anna Taszarek

Numer kancelaryjny: GE.5621.1.333.2016
Data sporządzenia dokumentu: 2016.02.15

Podpis osoby reprezentującej organ:
Z up. Prezydenta Miasta
Inspektor
Anna Taszarek
Anna Taszarek

Data złożenia podpisu: 2016.02.15

Nr kancelaryjny: GE.6621.1.333.2016

Strona 1 z 1

Prezydent Miasta
GliwiceWojewództwo: śląskie
Powiat: m. Gliwice
Jednostka ewidencyjna: 246601_1, Gliwice
Obręb ewidencyjny: Nr 0024, Kłodnica

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15.02.2016 14:21:50 według stanu na dzień: 15.02.2016 14:21:50

Nr jednostki rejestrowej: G215

KW GL1G/00045726/9

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	CHK SA siedziba: ul. Góry Chełmskiej 2b, 44-100 Gliwice

Działki ewidencyjne: 2

Arkusze	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
-	240	ul. Góry Chełmskiej 2b	0.1213	Bi	0.1213	GL1G/00045726/9
Identyfikator: 246601_1.0024.240 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: 268440						
-	241	ul. Góry Chełmskiej 2b	0.1245	Bi	0.1245	GL1G/00045726/9
Identyfikator: 246601_1.0024.241 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: 268440						
Razem powierzchnia działek:			0.2458	ha		
Słownie:			dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

Bi - Inne tereny zabudowane

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2009 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 763 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 49b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodazyjno i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 526 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodazyjno i kartograficzne.

Anna Taszarek
dnia: 15.02.2016

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Z up. Prezydenta Miasta
Inspektor

Anna Taszarek

2016-02-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Strona 329

8.3.2 ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WARUNKÓW EMISJI - WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ WYBRANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

**WYCENA
WARTOŚCI RYNKOWEJ
WYBRANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH
WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MAJĄTKU SPÓŁKI
UNISERV BUDOWNICTWO S.A.**

Zleceniodawca:
UNISERV – Piecbud S.A.
ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a
40-337 Katowice

Strona 330

Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego – autora opracowania:
Krzysztof Rożko



Katowice, dnia 9 stycznia 2017r.

Biuro Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

„PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko

ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice NIP: 634-25-13-125 Regon 278118766
prestiz_rozko@o2.pl www.prestiz-wyceny.pl tel./fax: (32) 250-66-26; tel. kom.: 608-425-387; 604-53-50-19

- 1 -

Spis treści:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA	3
3.1. Podstawa formalna opracowania	3
3.2. Źródła danych merytorycznych	3
4. DATY WYCENY	4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	4
6. INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY	6
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ ŚRODKÓW NISKOCENNYCH	7
8. WNIOSKI KOŃCOWE	13
9. ZASTRZEŻENIA	13
10. ZAŁĄCZNIKI	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa urządzeń stanowiących własność przedsiębiorstwa Spółki UNISERV BUDOWNICTWO S.A.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej wyszczególnionych środków wyposażenia dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie UNISERV – Piecbud S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. Ks. Mjr. K. Woźniaka 7a, dla Biura Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami „PRESTIŻ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko z siedzibą w Katowicach przy ul. Tysiąclecia 1/150.

3.2. Źródła danych merytorycznych

- Informacje uzyskane od Zlecniodawcy.
- Informacje uzyskane od producentów podobnych maszyn i urządzeń, a także aukcje i oferty sprzedaży znalezione w Internecie.

4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny: 9 stycznia 2017 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
9 stycznia 2017 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 15 grudnia 2016 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny są następujące urządzenia wchodzące w skład majątku ruchomego przedsiębiorstw UNISERV BUDOWNICTWO S.A.:

1. Ślizg do wznoszenia powłok betonowych określany jako „Ślizg szwedzki” to urządzenie ślizgowe mające zastosowanie przy budowie silosów lub kominów żelbetonowych o średnicy od $D_z = 5,5\text{m}$ do $D_z = 25\text{m}$ o grubości ścian stałej, lub zmiennej i wysokości H – do 250m. Podnoszenie, a także zasilanie urządzenia odbywa się hydraulicznie z wykorzystaniem podnośników kroczących firmy BYGGING typu: 604-SBU
2. PLATFORMA FRACO Z SYSTEMEM PODNOŚNYM 89/6,57m. (2 sztuki). Platforma przeznaczona i przystosowana do prac wysokościowych, poprzez bezpieczny transport ludzi, sprzętu i materiałów na dowolną wysokość. Urządzenie może być montowane w konfiguracji wolnostojącej (do 13,7m) bądź z kotwami (typowo do 167m). Platforma porusza się wzdłuż masztu o wysokości 90m. Urządzenie o napędzie spalinowym i hydraulicznym oraz nośności do 4000 kg i przeznaczeniu dla maksymalnie 5 osób.
3. RUSZTOWANIE 32-KLATKI – Urządzenie do budowy powłok chłodni kominowych o wysokości do 200m składające się z klatek wewnętrznych, klatek zewnętrznych, wysięgników, pomostów wewnętrznych i zewnętrznych o różnej długości, płyt deskowania (wewnętrznych i zewnętrznych), elementów uzupełniających deskowania. Klatki podnoszone są przy pomocy siłowników typu SD63/40/1400 zasilanych każdy z osobnego agregatu

SD63/40/1400 zasilanych każdy z osobnego agregatu hydraulicznego typu AHChK. Zestaw zawiera 32 klatki wewnętrzne, 32 klatki zewnętrzne, oraz odpowiednie ilości pozostałych elementów zgodnie z projektem budowy danej chłodni.

4. RUSZTOWANIE 42-KLATKI – Urządzenie do budowy powłok chłodni kominowych o wysokości do 200m składające się z klatek wewnętrznych, klatek zewnętrznych, wysięgników, pomostów wewnętrznych i zewnętrznych o różnej długości, płyt deskowania (wewnętrznych i zewnętrznych), elementów uzupełniających deskowania. Klatki podnoszone są przy pomocy siłowników typu SD63/40/1400 zasilanych każdy z osobnego agregatu hydraulicznego typu AHChK. Zestaw zawiera 42 klatki wewnętrzne, 42 klatki zewnętrzne, oraz odpowiednie ilości pozostałych elementów zgodnie z projektem budowy danej chłodni.
5. ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH UNIWERSALNY. Urządzenie ślizgowe uniwersalne do budowy kominów żelbetowych o średnicach od $D_w = 26m$ do $D_w = 7,2m$; grubości ścian zmiennej $g = 0,5 - 0,22m$ i wysokości $H =$ do 250m oraz o średnicach od $D_w = 10m$, do $D_w = 5m$, o grubości ścian zmiennej od $0,4 - 0,22m$ i wysokości $H =$ do 150m. Podnoszenie, a także zasilanie urządzenia odbywa się hydraulicznie z wykorzystaniem podnośników kroczących firmy BYGGING typu: 604-SBU.
6. WCIĄGARKA KOMINOWA VETRA V349 - Urządzenie do pionowego transportu towarów. Jest elementem systemu do remontu kominów. Składa się z motoreduktora z silnikiem samohamownym, sprzęgłem zębatym, bębniem linowym, wszystkie te elementy są zabudowane na stalowej ramie przystosowanej do posadowienia i zamontowania na fundamencie żelbetowym. Osprzęt wciągarki obejmuje: koła linowe kierunkowe, szczytowy blok linowy, silos do transportu towarów, zespoły łączników krańcowych, ogranicznik udźwigu. Maksymalny udźwig 3.200kg. Masa wciągarki z liną i obciążeniem 3745 kg. Moc motoreduktora mechanizmu podnoszenia: 37 kW. Wysokość podnoszenia: 300m

6. INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY

Wyceniane środki stanowiące składnik wyposażenia przedsiębiorstwa UNISERV S.A. w upadłości układowej stanowią bardzo specyficzny rodzaj majątku ruchomego, którego pojedyncze składniki praktycznie nie występują na rynku wtórnym. Dotyczy to w szczególności elementów rusztowań wraz z urządzeniami ślizgowymi przeznaczonymi do budowy powłok chłodni kominowych. Dodatkową trudność przy wycenie stanowi złożony, modułowy charakter całej konstrukcji, dopasowywany według wymogów konkretnej budowy, na której rusztowanie tego typu może znaleźć zastosowanie.

Tak samo nietypowym i niespotykanym na rynku wtórnym produktem jest zespół ślizgowy, którego zastosowanie ograniczone jest do ściśle określonego typu budowy i uwarunkowane należywym zabezpieczeniem terenu na którym przewidziany jest montaż urządzenia ślizgowego. Przygotowanie do montażu wymaga wykonania specjalnej płyty montażowej wylanej na zagęszczony grunt, oraz fundamentu dla wciągarki kominowej.

Również znajdująca się wśród wycenianych urządzeń wciągarka kominowa VETRA V349 zalicza się do produktów o ściśle określonym przeznaczeniu w związku z czym nie da się porównywać jej parametrów technicznych z innymi typami urządzeń wciągowych spotykanych na rynku wtórnym.

W przypadku wycenianego podestu FRACO z napędem, umożliwiającym transport pionowy ludzi oraz sprzętu na określoną wysokość, handel używanymi urządzeniami tego typu jest co prawda spotykany, jednakże o wiele bardziej popularną formą nabywania podobnych platform ruchomych jest ich czasowy wynajem, stąd brak dostępu do aktualnych ofert sprzedaży na które można byłoby się powołać przy wycenie.

Z tego względu dla wszystkich wymienionych środków wyposażenia przyjęto metodykę wyceny polegającą na określeniu wartości nowego urządzenia o tych samych parametrach i szacunkowej korekcie wartości ze względu na upływ czasu i inne czynniki wpływające na wartość.

Przyjęto przy tym trzy czynniki utraty wartości

- z przyczyn fizycznych (zdeteminowane przez stan techniczny maszyny lub urządzenia),

- z przyczyn wewnętrznych (spowodowany zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności ekonomicznej co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji i tworzyw),
- z przyczyn zewnętrznych (ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego).

Jako wartości początkowe przyjęto wartość za jaką każde z przedmiotowych urządzeń zostało nabyte przez Zleceniodawcę, po czym wartości te skorygowano współczynnikami inflacji do poziomu cen na dzień wyceny, oraz pomniejszone o przyjęte wskaźniki zużycia technicznego.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ ŚRODKÓW NISKOCENNYCH

Przy wyliczeniu wartości dla każdego z przedmiotowych środków wyposażenia podlegającego wycenie, uwzględniona została jedynie utrata wartości z przyczyn fizycznych. Z uwagi na specyficzny charakter urządzeń, których sprzedaż w obiegu wtórnym przeprowadzana jest niezwykle rzadko, oraz odbywa się w dość szczególnych okolicznościach przyjęto, iż pozostałe czynniki zużycia w tym zużycie wewnętrzne, oraz zewnętrzne dla potencjalnego nabywcy nie mają aż tak istotnego znaczenia jak właśnie stan fizyczny, wynikający w głównej mierze z okresu eksploatacji.

Dla każdego urządzenia z wyjątkiem podestu ruchomego z napędem FRACO, okres eksploatacji został określony na 15 lat. Zużycie fizyczne wyliczono na podstawie upływu lat od daty produkcji. Natomiast zużycie wewnętrzne wynikające z postępu technologicznego i trendów mody przyjęto na poziomie 0%, natomiast zużycie zewnętrzne przyjęto na poziomie 5%, gdyż ma ono znikomy wpływ na ostateczną cenę transakcyjną.

W przypadku podestu FRACO okres eksploatacji został określony na maksymalnie 10 lat. Na wyposażeniu przedsiębiorstwa znajdują się dwie sztuki podlegające wycenie. Urządzenie o numerze fabrycznym 75070093 i numerze UDT 3709001419 jest dopuszczane do użytku i świeżo po przeprowadzonym remoncie. Z kolei podest FRACO o numerze fabrycznym 75070094 wymaga przeprowadzenia remontu umożliwiającego dopuszczenie do dalszej eksploatacji. Ponieważ oba

urządzenia pochodzą z tego samego okresu produkcji tj. z roku 2007 zużycie fizyczne dla podestu w stanie po remoncie i z aktualnym dopuszczeniem do użytku przyjęto na poziomie 20% z uwagi na to że urządzenie to nie znajduje się w stanie fabrycznym, natomiast zużycie fizyczne dla drugiego z podestów FRACO, określono na 80%. Podobnie jak w przypadku pozostałych wycenianych urządzeń zużycie zewnętrzne określone zostało na 5%, a zużycie wewnętrzne na 0%.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące roku produkcji, oraz ceny nabycia każdego z wycenianych urządzeń.

Tabela 1

Lp.	Nr inwent.	Nazwa urządzenia	Rok produkcji	Wartość początkowa (zakupowa)	Wartość początkowa bez remontów i modernizacji
1	2	3	4	5	6
1	10100246	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (SZWEDZKI)	2007	1.653.501,77 zł	2.062.684,46 zł
2	10100315	PLATFORMA -SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57 M FRACO ACT-8	2007	467.121,00 zł	582.716,78 zł
3	10100294	RUSZTOWANIE 32 KLATKI- Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	2007	2.061.346,67 zł	2.571.456,43 zł
4	10100295	RUSZTOWANIE 42 KLATKI Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	2007	2.954.207,76 zł	3.685.268,78 zł
5	10100271	PLATFORMA - SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57M FRACO ACT-8	2007	821.707,67 zł	1.025.051,00 zł
6	10100448	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (2) (UNIWERSALNY)	2009	2.497.599,23 zł	2.917.153,63 zł
7	10100235	WCIĄGARKA KOMINOWA VETRA V349	2007	419.401,40 zł	523.188,28 zł
8	-	RAZEM	-	10.874.885,50 zł	13.367.519,36 zł

Podane w tabeli wartości początkowe dla każdego z tych środków aktualne były na dzień nabycia przedmiotowych urządzeń wtedy kiedy były nowe. Od roku 2007 kiedy urządzenia te były włączane do eksploatacji wartości inflacji w poszczególnych latach kształtowały się następująco:

Tabela 2

Lp.	Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100%	Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100%	Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100%	Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2014	100,0%	2015	99,1%	2016	101,7%	2017	
2	2010	102,6%	2011	104,3%	2012	103,7%	2013	100,9%
3	2006	101,0%	2007	102,5%	2008	104,2%	2009	103,5%

Wskaźnik inflacyjny za rok 2016 określono na podstawie aktualnej ustawy budżetowej.

Po uwzględnieniu powyższych wskaźników wartości początkowe poszczególnych urządzeń były następujące:

- ślizg do wznoszenia powłok betonowych (szwedzki):
 $1.653.501,77 \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% \times 104,2\% \times 102,5\% = 2.062.684,46 \text{ zł}$
- platforma - system podnośny 89/6,57 m FRACO ACT-8:
 $467.121,- \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% \times 104,2\% \times 102,5\% = 582.716,78 \text{ zł}$
- rusztowanie 32 klatki - urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych:
 $2.061.346,67 \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% \times 104,2\% \times 102,5\% = 2.571.456,43 \text{ zł}$
- rusztowanie 42 klatki urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych:
 $2.954.207,76 \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% \times 104,2\% \times 102,5\% = 3.685.268,78 \text{ zł}$
- platforma - system podnośny 89/6,57m FRACO ACT-8:
 $821.707,67 \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% \times 104,2\% \times 102,5\% = 1.025.051,00 \text{ zł}$
- ślizg do wznoszenia powłok betonowych (2) (uniwersalny):
 $2.497.599,23 \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% = 2.917.153,63 \text{ zł}$
- wciągarka kominowa VETRA V349:
 $419.401,40 \text{ zł} \times 101,7\% \times 99,1\% \times 100,0\% \times 100,9\% \times 103,7\% \times 104,3\% \times 102,6\% \times 103,5\% \times 104,2\% \times 102,5\% = 523.188,28 \text{ zł}$

Po przeliczeniu cen początkowych wycenianych urządzeń o powyższe wskaźniki, oraz korekcie z tytułu zużycia, wyliczone wartości rynkowe będą przedstawiały się następująco:

Tabela 3

Lp.	Nazwa	Wartość początkowa bez remontów i modernizacji [zł]	Utrata wartości z przyczyn fizycznych	Utrata wartości z przyczyn wewn.	Utrata wartości z przyczyn zewn.	Wartość rynkowa bez remontów i modernizacji [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (SZWEDZKI)	2.062.684,46	60%	0%	5%	783.820,09
2	PLATFORMA -SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57 M FRACO ACT-8	582.716,78	80%	0%	5%	110.716,19
3	RUSZTOWANIE 32 KLATKI- Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	2.571.456,43	60%	0%	5%	977.153,44
4	RUSZTOWANIE 42 KLATKI Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	3.685.268,78	60%	0%	5%	1.400.402,14
5	PLATFORMA - SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57M FRACO ACT-8	1.025.051,00	20%	0%	5%	779.038,76
6	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (2) (UNIWEERSALNY)	2.917.153,63	60%	0%	5%	1.108.518,38
7	WCIĄGARKA KOMINOWA VETRA V349	523.188,28	60%	0%	5%	198.811,55

Wyliczona wartość została uzyskana wg utraty wartości każdego z urządzeń zgodnie ze stopniem ich zużycia. Jednakże użytkowany przez firmę sprzęt jest sukcesywnie remontowany stosownie do wymogów bezpieczeństwa. Odnowione zostało rusztowanie 32-klatki, rusztowanie 42-klatki oraz platforma z systemem podnośnym Fraco ACT-8.

Z kolei nakłady na modernizację objęły urządzenie ślizgowe do wznoszenia powłok betonowych (ślizg szwedzki), rusztowanie 32-klatki oraz rusztowanie 42-klatki.

Przy wyliczeniu realnej wartości rynkowej kwota nakładów poniesionych na bieżące remonty, oraz modernizację wynika w głównej mierze z

wymogów eksploatacyjnych i nie przekłada się bezpośrednio na wartość rynkową. Z tego względu koszty nakładów na remont uwzględnione przy bieżącej wartości rynkowej zostały pomniejszone o 30%, natomiast koszty poniesione na modernizację pomniejszono przy wyliczeniu wartości rynkowej o 10%. Zostało to wyliczone w kolejnej tabeli:

Tabela 4

Lp.	Nazwa	Nakłady na remonty [zł]	Nakłady na remonty urealnione [zł]	Nakłady na modernizację [zł]	Nakłady na modernizację urealnione [zł]
1	2	3	4	5	6
1	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (SZWEDZKI)	0,00	0,00	43.000,00	38.700,00
2	PLATFORMA -SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57 M FRACO ACT-8	0,00	0,00	0,00	0,00
3	RUSZTOWANIE 32 KLATKI- Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	299.939,01	209.957,31	298.508,18	268.657,36
4	RUSZTOWANIE 42 KLATKI Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	205.154,39	143.608,07	663.385,77	597.047,19
5	PLATFORMA - SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57M FRACO ACT-8	9.659,30	6.761,51	0,00	0,00
6	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (2) (UNIWERSALNY)	0,00	0,00	0,00	0,00
7	WCIĄGARKA KOMINOWA VETRA V349	0,00	0,00	0,00	0,00

Po wyliczeniu wartości rynkowej urządzeń bez remontów i modernizacji oraz urealnionych nakładów na remonty i modernizację uzyskamy ostateczną wartość rynkową przedmiotowych urządzeń:

Tabela 5

Lp.	Nazwa	Wartość rynkowa bez remontów i modernizacji [zł]	Nakłady na remonty urealnione [zł]	Nakłady na modernizację urealnione [zł]	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa zaokrąglona [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (SZWEDZKI)	783.820,09	0,00	38.700,00	822.520,09	823.000
2	PLATFORMA -SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57 M FRACO ACT-8	110.716,19	0,00	0,00	110.716,19	111.000
3	RUSZTOWANIE 32 KLATKI- Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	977.153,44	209.957,31	268.657,36	1.455.768,11	1.456.000
4	RUSZTOWANIE 42 KLATKI Urządzenie ślizgowe do budowy powłok chłodni kominowych	1.400.402,14	143.608,07	597.047,19	2.141.057,40	2.141.000
5	PLATFORMA - SYSTEM PODNOŚNY 89/6,57M FRACO ACT-8	779.038,76	6.761,51	0,00	785.800,27	786.000
6	ŚLIZG DO WZNOSZENIA POWŁOK BETONOWYCH (2) (UNIWERSALNY)	1.108.518,38	0,00	0,00	1.108.518,38	1.109.000
7	WCIĄGARKA KOMINOWA VETRA V349	198.811,55	0,00	0,00	198.811,55	199.000
					RAZEM	6.625.000

W tej sytuacji realna wartość rynkowa przedmiotowych urządzeń
wyniesie **6.625.000 zł**.

8. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii łączna wartość rynkowa wycenianych środków trwałych wchodzących w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki UNISERV BUDOWNICTWO S.A. wynosi: **6.625.000,- zł**, słownie: **sześć milionów sześćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych**.

9. ZASTRZEŻENIA

- o Dane do przeprowadzenia analizy rynkowej zebrane zostały na podstawie oględzin i informacji uzyskanych od przedstawicieli Zleceniodawcy. Zakładam, że nie ukryto przede mną faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość.
- o Raport niniejszy posiada charakter poufny i nie może być wykorzystany przez osoby trzecie bez zgody Zleceniodawcy.
- o Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do innych celów niż określone w operacie.
- o Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego środków nie stanowi elementów ekspertyzy technicznej.
- o Oszacowana wartość nie obejmuje podatków i opłat, jakie wystąpią w przypadku zbycia lub innej zmiany stanu prawnego wycenianych środków.
- o Wyliczona wartość nie obejmuje podatku VAT.
- o O ile wykorzystanie danych niniejszego opracowania miałoby miejsce z istotną zwłoką, niniejsze opracowanie wymaga aktualizacji.
- o W przypadku zawierania transakcji kupna-sprzedaży dużą rolę odgrywają czynniki przypadkowe, jak sztuka negocjacji obu stron bądź np. potrzeba szybkiego zbycia w celu uzyskania gotówki. Dlatego też powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.



10. ZAŁĄCZNIKI

- o Dokumentacja fotograficzna.

Katowice, 9 stycznia 2017 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

1. Ślizg do wznoszenia powłok betonowych (szwedzki).



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

2. Ślizg uniwersalny wraz z montażem



3. Elementy rusztowań pionowe i poziome



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

4. Podesty FRACO (2 sztuki) wraz z podporami i napędem



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

5. Wciągarka kominowa VETRA V349



8.3.3 ZAŁĄCZNIK NR 3 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI – UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Egzemplarz Uniserv-Piecbud S.A.

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI
(dalej jako „Umowa”)

zawarta w Katowicach w dniu 6 lutego 2017 r., pomiędzy:

„Uniserv – Piecbud” S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000513872, REGON: 240992607, NIP: 9542650259, kapitał zakładowy w wysokości: 6 314 460,00 zł w pełni opłacony, reprezentowaną przez:

- Dionizego Boryczko – Prezesa Zarządu,
- Anetę Pass - Florczyk – Członka Zarządu,

zwaną dalej „Emitentem”

a

Rafałem Moczkovskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Moczkowski Rafał Kancelaria Radcy Prawnego z siedzibą w Katowicach, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, NIP: 6462164029, REGON: 240703081,

zwanym dalej „Administratorem”

Emitent oraz Administrator zwani są w dalszej części Umowy łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

MAJĄC NA UWADZE, ŻE:

1. Emitent zamierza dokonać emisji obligacji w ramach oferty publicznej,
2. Emitent przewidział, iż roszczenia obligatariuszy z tytułu emisji obligacji zostaną zabezpieczone, między innymi, hipoteką łączną, w rozumieniu art. 65 ust. 1 i art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, na nieruchomościach będących w wieczystym użytkowaniu CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach, które to są położone w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach GL1G/00045726/9 oraz GL1G/00041887/7,
3. CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach zobowiązała się do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na ustanowienie hipoteki zabezpieczającej wierzytelności nabywców obligacji.

Strony zawierają niniejszą Umowę w celu ustanowienia administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, który zobowiązany będzie do działania w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.

4

1

80 17

1. DEFINICJE.

Następującym terminom występującym w Umowie Strony nadają poniższe znaczenie:

1. Nieruchomość I – nieruchomość położona w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00045726/9, obejmującą zabudowane działki o numerach ewidencyjnych 240 i 241, o łącznej powierzchni 2.458m²,
2. Nieruchomość II – nieruchomość położona w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00041887/7, obejmującą niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 233 o powierzchni 1 140 m²,
3. Nieruchomości – oznacza Nieruchomość I oraz Nieruchomość II,
4. Obligacje – obligacje na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemające formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej do 10.500.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset złotych 00/100), które Emitent zamierza emitować w trybie oferty publicznej w pierwszym półroczu 2017 r.,
5. Warunki Emisji – warunki emisji obligacji, na podstawie których emitowane będą Obligacje,
6. Obligatariusz – każda osoba uprawniona z tytułu Obligacji, w tym także zastawnik oraz wierzyciel, który dokonał zajęcia praw z Obligacji,
7. Hipoteka – hipoteka łączna umowna, która zostanie ustanowiona przez CHK S.A. na Nieruchomościach w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, w tym roszczeń o odsetki wynikające z Warunków Emisji oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku opóźnienia Emitenta w wywiązaniu się z zobowiązań wynikających z Warunków Emisji.

2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI.

1. Administrator Hipoteki oświadcza że nie ma przeszkód faktycznych i prawnych dla wykonywania przez niego obowiązków określonych niniejszą Umową oraz przepisami prawa.
2. Administrator oświadcza, że nie zachodzi w stosunku do niego żadna z okoliczności, o których mowa w art. 80 ust. 2 ustawy o obligacjach.
3. Na mocy Umowy Emitent powierza Administratorowi, pełnienie funkcji administratora Hipoteki, która zostanie ustanowiona przez CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach na Nieruchomości I oraz Nieruchomości II w celu zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy, które mogą wynikać z naruszenia Warunków Emisji obligacji, co Administrator niniejszym przyjmuje i na co wyraża zgodę.
4. Administrator zobowiązuje się do niepodejmowania żadnych działań, które mogłyby skutkować przez niego utratą prawa do pełnienia funkcji administratora Hipoteki.
5. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie.

3. PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA.

1. Administrator zobowiązany jest do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla ochrony praw Obligatariuszy.
2. Administrator obowiązany jest do bieżącego nadzoru nad stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości oraz do informowania Obligatariuszy i Emitenta o wszelkich zdarzeniach prawnych i faktycznych mogących mieć istotny wpływ na wartość Nieruchomości i stopień zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy.
3. Administrator obowiązany jest do bieżącego nadzoru nad wywiązywaniem się Emitenta z zobowiązań określonych Warunkami Emisji i informowania Obligatariuszy o wszelkich przypadkach naruszenia Warunków Emisji przez Emitenta.
4. Administrator podejmuje działania według własnego uznania, w celu jak najlepszego zabezpieczenia interesów Obligatariuszy i nie jest w tym zakresie związany żadnymi poleceniami i instrukcjami zarówno Emitenta, Obligatariuszy jak również żadnych podmiotów trzecich.
5. Administrator zobowiązany jest do złożenia wniosku o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości oraz do uczestniczenia w postępowaniu w przedmiocie wpisu, aż do jego prawomocnego zakończenia.
6. W przypadku stwierdzenia konieczności wszczęcia postępowania sądowego w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z Hipoteki, Administrator zobowiązany jest do wszczęcia postępowania sądowego przy wykorzystaniu środków pieniężnych, o których mowa w art. 4 ust. 5-6.
7. Po uzyskaniu środków z przedmiotu zabezpieczenia Administrator dokona ich podziału, proporcjonalnie do wysokości roszczeń poszczególnych Obligatariuszy obliczonych na dzień ich otrzymania.
8. Wypłata środków na rzecz Obligatariuszy nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania środków. Jeżeli Administrator nie będzie dysponował dostatecznymi danymi umożliwiającym przekazanie środków Obligatariuszowi, środki te zostaną przekazane w terminie 14 dni od uzyskania tych danych.
9. Jeżeli po dokonaniu podziału otrzymanych środków pozostaną jakiekolwiek niepodzielone sumy pieniędzy, Administrator przekaże je Emitentowi.
10. Administrator o podejmowanych przez siebie działaniach będzie informował za pośrednictwem korespondencji e-mail wszystkich znanych mu Obligatariuszy, którzy złożyli oświadczenie o zamiarze otrzymywania tychże informacji.
11. Po wygaśnięciu roszczeń Obligatariuszy Administrator zobowiązany będzie do złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki i do uczestniczenia w tym postępowaniu aż do jego prawomocnego zakończenia.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA.

1. Emitent zobowiązany jest do uzyskania oświadczenia CHK S.A. o wyrażeniu zgody na ustanowienie Hipoteki i przekazania tego oświadczenia Administratorowi.
2. Emitent uzyska zobowiązanie CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach, iż Nieruchomość I oraz Nieruchomość II będą utrzymywane w stanie niepogorszonym w całym okresie trwania

Hipoteki z zastrzeżeniem, że CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach nie będzie ponosiła odpowiedzialności za zużycie Nieruchomości będące następstwem ich prawidłowego używania, jak również uzyska zobowiązanie, iż CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach nie będzie podejmowało żadnych czynności prawnych i faktycznych, których skutkiem może być spadek wartości Nieruchomości.

3. Emitent uzyska również zobowiązanie CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach, iż ewentualni nabywcy Nieruchomości będą zobowiązani do nie podejmowania działań, o których mowa w ust. 2.
4. Emitent uzyska również oświadczenie CHK S.A. z siedzibą w Gliwicach, iż Nieruchomości są ubezpieczone do wartości nie niższej, niż 5.000.000,00 zł.
5. Emitent zobowiązany jest do ustanowienia rachunku powierniczego na którym zgromadzone będą środki pieniężne, w kwocie nie mniejszej, niż 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100), niezbędne Administratorowi do zainicjowania i prowadzenia postępowania sądowego w celu dochodzenia roszczeń od właściciela Nieruchomości obciążonych Hipoteką.
6. Obowiązek, o którym mowa w ust. 5 może zostać zastąpiony:
 - a) ustanowieniem gwarancji bankowej na kwotę nie mniejszą niż 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100), która będzie mogła zostać przeznaczona przez Administratora na koszty postępowania sądowego w celu dochodzenia roszczeń od właściciela Nieruchomości obciążonych Hipoteką,
 - b) złożonym przez Emitenta oświadczeniem, w formie aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100).
7. Emitent jest zobowiązany informować Administratora o realizacji swoich zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, w terminie 7 dni od daty wymagalności wierzytelności odsetkowych i/lub wierzytelności z tytułu wykupu obligacji.
8. Emitent jest zobowiązany informować Administratora o wszelkich zdarzeniach mogących mieć wpływ na jego zdolność do wywiązania się z zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, w tym w szczególności o wszczęciu egzekucji przeciwko Emitentowi na kwotę wyższą niż 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/100), złożeniu wniosku o upadłość Emitenta, podjęciu uchwały o likwidacji Emitenta etc., w terminie nie późniejszym, niż 7 dni od chwili ich wystąpienia.
9. Emitent jest zobowiązany do przekazania Administratorowi wszystkich posiadanych przez siebie danych Obligatariuszy oraz do niezwłocznej aktualizacji przekazanych danych.

5. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY.

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą podpisania.
2. Niniejsza Umowa jest zawarta na okres do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji.
3. Umowa rozwiązuje się automatycznie ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku.
4. Niniejsza Umowa może zostać wypowiedziana na piśmie przez:



- a) Administratora z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy,
 - b) Emitenta z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora z zobowiązań wynikających z Umowy.
5. Administrator może wypowiedzieć niniejszą Umowę na piśmie z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie została ustanowiona Hipoteka.
6. O rozwiązaniu niniejszej Umowy Administrator zobowiązany jest niezwłocznie poinformować wszystkich znanych mu Obligatariuszy.

6. WYNAGRODZENIE.

1. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie określone odrębnym porozumieniem.
2. Wynagrodzenie Administratora nie obejmuje kosztów niezbędnych do złożenia wniosku o wpis oraz wykreślenie Hipoteki oraz kosztów niezbędne do prowadzenia tych postępowań, które w całości Zobowiązuje się pokryć Emitent.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu, a rozpatrywanie wszelkich sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
2. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy (lub jakiegokolwiek oświadczenie woli złożone przez którąkolwiek ze Stron w związku z wykonywaniem postanowień Umowy) okażą się być nieważne lub bezskuteczne z jakiegokolwiek powodu, nie będzie to miało wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy. W takiej sytuacji Strony dołożą wszelkich starań, by osiągnąć intencję i cel postanowienia lub oświadczenia nieważnego lub bezskutecznego zastępując je nowym postanowieniem lub nowym oświadczeniem przynoszącym ekonomiczny lub prawny skutek możliwie zbliżony do skutku postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.
3. Zmiany niniejszej Umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Emitenta, a trzy dla Administratora.

EMITENT

Prezes Zarządu

Dionizy Boryczko

Członek Zarządu

Aneta Pass - Florczyk

ADMINISTRATOR

M. P. P. P.

8.3.4 ZAŁĄCZNIK NR 4 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI – UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZASTAWU

Emitent: Uniserv-Piecbud S.A.

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZASTAWU
(dalej jako „Umowa”)

zawarta w Katowicach w dniu 6 lutego 2017 r., pomiędzy:

„Uniserv – Piecbud” S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. ks. mjr K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000513872, REGON: 240992607, NIP: 9542650259, kapitał zakładowy w wysokości: 6 314 460,00 zł w pełni opłacony, reprezentowaną przez:

- Dionizego Boryczko – Prezesa Zarządu,
- Anetę Pass - Florczyk – Członka Zarządu,

zwaną dalej „Emitentem”

a

Rafałem Moczkovskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Moczkowski Rafał Kancelaria Radcy Prawnego z siedzibą w Katowicach, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, NIP: 6462164029, REGON: 240703081

zwanym dalej „Administratorem” Emitent oraz Administrator zwani są w dalszej części Umowy łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

MAJĄC NA UWADZE, ŻE:

1. Emitent zamierza dokonać emisji obligacji w ramach oferty publicznej,
2. Emitent przewidział, iż roszczenia obligatariuszy z tytułu emisji obligacji zostaną zabezpieczone, między innymi, zastawem rejestrowym, w rozumieniu ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, na będących własnością Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach urządzeniach do wznoszenia powłok betonowych kominów i chłodni kominowych, w terminie wskazanym w warunkach emisji obligacji.

Strony zawierają niniejszą Umowę w celu ustanowienia administratora zastawu, w rozumieniu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, który zobowiązany będzie do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy.

1. **DEFINICJE.**

Następującym terminom występującym w Umowie Strony nadają poniższe znaczenie:

1. Przedmiot Zastawu 1 - Ślizg do wznoszenia powłok betonowych (Szwedzki), rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych

4

gbo

- wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 822.520,09 zł netto,
2. Przedmiot Zastawu 2 – Platforma Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 110.716,19 zł netto,
 3. Przedmiot Zastawu 3 – Platforma Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 785.800,27 zł netto,
 4. Przedmiot Zastawu 4 – Rusztowanie 32 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.455.768,11 zł netto,
 5. Przedmiot Zastawu 5 – Rusztowanie 42 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 2.141.057,40 zł netto,
 6. Przedmiot Zastawu 6 – Ślizg do wznoszenia powłok betonowych (uniwersalny), rok produkcji 2009, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.108.518,38 zł netto,
 7. Przedmiot Zastawu 7 – Wciągarka kominowa VETRA V349, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 198.811,55 zł netto,
 8. Przedmioty Zastawu – Przedmiot Zastawu 1 – 7, wszystkie razem, część lub każdy z osobna,
 9. Zastaw – zastaw rejestrowy na Przedmiotach Zastawu ustanowiony w oparciu o umowę, która będzie zawarta pomiędzy Uniserv Budownictwo S.A., a Administratorem,
 10. Obligacje – obligacje na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemające formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej do 10.500.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset złotych 00/100), które Emitent zamierza emitować w trybie oferty publicznej w pierwszym półroczu 2017 r.,
 11. Warunki Emisji – warunki emisji obligacji, na podstawie których emitowane będą Obligacje,
 12. Obligatariusz – każda osoba uprawniona z tytułu Obligacji, w tym także zastawnik oraz wierzyciel, który dokonał zajęcia praw z Obligacji.

2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZASTAWU.

1. Administrator oświadcza, że nie ma przeszkód faktycznych i prawnych dla wykonywania przez niego obowiązków określonych niniejszą Umową oraz przepisami prawa.
2. Administrator oświadcza, że nie zachodzi w stosunku do niego żadna z okoliczności, o których mowa w art. 80 ust. 2 ustawy o obligacjach.

gk



3. Na mocy Umowy Emitent powierza Administratorowi pełnienie funkcji administratora Zastawu, który zostanie ustanowiony na Przedmiocie Zastawu w celu zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy, które mogą wynikać z naruszenia Warunków Emisji, co Administrator niniejszym przyjmuje i na co wyraża zgodę.
4. Administrator zobowiązuje się do nie podejmowania żadnych działań, które mogłyby skutkować przez niego utratą prawa do pełnienia funkcji administratora Zastawu.
5. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie.

3. PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA.

1. Administrator zobowiązany jest do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla ochrony praw Obligatariuszy.
2. Administrator obowiązany jest do bieżącego nadzoru nad stanem prawnym i faktycznym Przedmiotów Zastawu oraz do informowania Obligatariuszy i Emitenta o wszelkich zdarzeniach prawnych i faktycznych mogących mieć istotny wpływ na wartość Przedmiotów Zastawu i stopień zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy.
3. Administrator obowiązany jest do bieżącego nadzoru nad wywiązywaniem się Emitenta z zobowiązań określonych Warunkami Emisji i informowania Obligatariuszy o wszelkich przypadkach naruszenia Warunków Emisji przez Emitenta.
4. Administrator podejmuje działania według własnego uznania, w celu jak najlepszego zabezpieczenia interesów Obligatariuszy i nie jest w tym zakresie związany żadnymi poleceniami i instrukcjami zarówno Emitenta, Obligatariuszy jak również żadnych podmiotów trzecich.
5. Administrator zobowiązany jest do złożenia wniosku o wpis Zastawu do rejestru zastawów oraz do uczestniczenia w postępowaniu w przedmiocie wpisu, aż do jego prawomocnego zakończenia.
6. W przypadku stwierdzenia konieczności wszczęcia postępowania sądowego w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotów Zastawu, Administrator zobowiązany jest do wszczęcia postępowania sądowego przy wykorzystaniu środków pieniężnych, o których mowa w art. 4 ust.4-5.
7. Po uzyskaniu środków z przedmiotu zabezpieczenia Administrator dokona ich podziału, proporcjonalnie do wysokości roszczeń poszczególnych Obligatariuszy obliczonych na dzień ich otrzymania.
8. Wypłata środków na rzecz Obligatariuszy nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania środków. Jeżeli Administrator nie będzie dysponował dostatecznymi danymi umożliwiającym przekazanie środków Obligatariuszowi, środki te zostaną przekazane w terminie 14 dni od uzyskania tych danych.
9. Jeżeli po dokonaniu podziału otrzymanych środków pozostaną jakiegokolwiek niepodzielone sumy pieniędzy, Administrator przekaże je Emitentowi.
10. Administrator o podejmowanych przez siebie działaniach będzie informował za pośrednictwem korespondencji e-mail wszystkich znanych mu Obligatariuszy, którzy złożyli oświadczenie o zamiarze otrzymywania tychże informacji.
11. Po wygaśnięciu roszczeń Obligatariuszy Administrator zobowiązany będzie do złożenia wniosku o wykreślenie Zastawu i do uczestniczenia w tym postępowaniu aż do jego prawomocnego zakończenia.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA.

1. Emitent zapewnia, że Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach zobowiąże się do utrzymywania Przedmiotu Zastawu w stanie niepogorszonym w całym okresie trwania Zastawu z zastrzeżeniem, iż Emitent oraz Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach nie będą ponosić odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Zastawu będące następstwem ich prawidłowego używania.
2. Emitent zapewnia, że Uniserv Budownictwo S.A. zobowiąże się, iż w okresie trwania Zastawu nie dokona zbycia ani obciążenia Przedmiotu Zastawu.
3. Emitent zapewnia, że Uniserv Budownictwo S.A. zobowiąże się do ubezpieczenia Przedmiotów Zastawu.
4. Emitent zobowiązany jest do ustanowienia rachunku powierniczego na którym zgromadzone będą środki pieniężne, w kwocie nie mniejszej, niż 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100), niezbędne Administratorowi do zainicjowania i prowadzenia postępowania sądowego w celu dochodzenia roszczeń z Przedmiotów Zastawu.
5. Obowiązek, o którym mowa w ust. 4 może zostać zastąpiony:
 - a) Ustanowieniem przez Emitenta gwarancji bankowej na kwotę nie mniejszą, niż 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100), która będzie mogła zostać przeznaczona przez Administratora na koszty postępowania sądowego w celu dochodzenia roszczeń z Przedmiotów Zastawu.
 - b) złożonym przez Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach oświadczeniem, w formie aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji do kwoty 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100).
6. Emitent jest zobowiązany informować Administratora o realizacji swoich zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, w terminie 7 dni od daty wymagalności wierzytelności odsetkowych i/lub wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji.
7. Emitent jest zobowiązany informować Administratora o wszelkich zdarzeniach mogących mieć wpływ na jego zdolność do wywiązania się z zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, w tym w szczególności o wszczęciu egzekucji przeciwko Emitentowi na kwotę wyższą niż 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/100), złożeniu wniosku o upadłość Emitenta, podjęciu uchwały o likwidacji Emitenta etc., w terminie nie późniejszym, niż 7 dni od chwili ich wystąpienia.
8. Emitent jest zobowiązany do przekazania Administratorowi wszystkich posiadanych przez siebie danych Obligatariuszy oraz do niezwłocznej aktualizacji przekazanych danych.

5. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY.

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą podpisania.
2. Niniejsza Umowa jest zawarta na okres do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji.
3. Umowa rozwiązuje się automatycznie ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku.

4. Niniejsza Umowa może zostać wypowiedziana na piśmie przez:
 - a) Administratora z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy,
 - b) Emitenta z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora z zobowiązań wynikających z Umowy.
5. Administrator może wypowiedzieć niniejszą Umowę na piśmie z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie został ustanowiony Zastaw na Przedmiotach Zastawu.
6. O rozwiązaniu niniejszej Umowy Administrator zobowiązany jest niezwłocznie poinformować wszystkich znanych mu Obligatariuszy.

6. WYNAGRODZENIE.

1. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie określone odrębnym porozumieniem.
2. Wynagrodzenie Administratora nie obejmuje kosztów niezbędnych do złożenia wniosku o wpis oraz wykreślenie zastawu oraz kosztów niezbędnych do prowadzenia tych postępowań, które zobowiązuje się ponieść Emitent.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu, a rozpatrywanie wszelkich sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
2. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy (lub jakiegokolwiek oświadczenie woli złożone przez którąkolwiek ze Stron w związku z wykonywaniem postanowień Umowy) okażą się być nieważne lub bezskuteczne z jakiegokolwiek powodu, nie będzie to miało wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy. W takiej sytuacji Strony dołożą wszelkich starań, by osiągnąć intencję i cel postanowienia lub oświadczenia nieważnego lub bezskutecznego zastępując je nowym postanowieniem lub nowym oświadczeniem przynoszącym ekonomiczny lub prawny skutek możliwie zbliżony do skutku postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.
3. Zmiany niniejszej Umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w 9 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Emitenta, a osiem dla Administratora.

EMITENT

Prezes Zarządu

Dionizy Boryczko

Członek Zarządu

Aneta Paś - Flórczyk

ADMINISTRATOR

[Signature]

8.3.5 ZAŁĄCZNIK NR 5 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI – UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

Egzemplarz Uniserv-Piecbud S.A.

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

(dalej jako „Umowa”)

zawarta w Katowicach w dniu 6 lutego 2017 r., pomiędzy:

„Uniserv – Piecbud” S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. ks. mjr K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000513872, REGON: 240992607, NIP: 9542650259, kapitał zakładowy w wysokości: 6 314 460,00 zł w pełni opłacony, reprezentowaną przez:

- Dionizego Boryczko – Prezesa Zarządu,
- Anetę Pass - Florczyk – Członka Zarządu,

zwaną dalej „Emitentem”

a

Rafałem Moczkońskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Moczkoński Rafał Kancelaria Radcy Prawnego z siedzibą w Katowicach, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, NIP: 6462164029, REGON: 240703081,

zwanym dalej „Administratorem”,

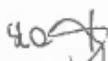
Emitent oraz Administrator zwani są w dalszej części Umowy łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

MAJĄC NA UWADZE, ŻE:

1. Emitent zamierza dokonać emisji obligacji w ramach oferty publicznej,
2. Emitent przewidział, iż roszczenia obligatariuszy z tytułu emisji obligacji zostaną zabezpieczone oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego

Strony zawierają niniejszą Umowę w celu ustanowienia administratora zabezpieczenia, w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, który zobowiązany będzie do działania w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.



1. DEFINICJE.

Następującym terminom występującym w Umowie Strony nadają poniższe znaczenie:

1. Zabezpieczenie – oświadczenie złożone przez Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji wprost z tego aktu,
2. Obligacje – obligacje na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemające formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej do 10.500.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset złotych 00/100), które Emitent zamierza emitować w trybie oferty publicznej w pierwszym półroczu 2017 r.,
3. Warunki Emisji – warunki emisji obligacji, na podstawie których emitowane będą Obligacje,
4. Obligatariusz – każda osoba uprawniona z tytułu Obligacji, w tym także zastawnik oraz wierzyciel, który dokonał zajęcia praw z Obligacji.

2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA.

1. Administrator oświadcza, że nie ma przeszkód faktycznych i prawnych dla wykonywania przez niego obowiązków określonych niniejszą Umową oraz przepisami prawa.
2. Administrator oświadcza, że nie zachodzi w stosunku do niego żadna z okoliczności, o których mowa w art. 80 ust. 2 ustawy o obligacjach.
3. Na mocy Umowy Emitent powierza Administratorowi pełnienie funkcji administratora Zabezpieczenia, w celu zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy, które mogą wynikać naruszenia Warunków Emisji obligacji, co Administrator niniejszym przyjmuje i na co wyraża zgodę.
4. Administrator zobowiązuje się do nie podejmowania żadnych działań, które mogłyby skutkować przez niego utratą prawa do pełnienia funkcji administratora zabezpieczenia.
5. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie.

3. PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA.

1. Administrator zobowiązany jest do podejmowania wszelkich działań niezbędnych dla ochrony praw Obligatariuszy.
2. Administrator obowiązany jest do bieżącego nadzoru nad wywiązywaniem się Emitenta z zobowiązań określonych Warunkami Emisji i informowania Obligatariuszy o wszelkich przypadkach naruszenia Warunków Emisji przez Emitenta.
3. Administrator podejmuje działania według własnego uznania, w celu jak najlepszego zabezpieczenia interesów Obligatariuszy i nie jest w tym zakresie związany żadnymi poleceniami i instrukcjami zarówno Emitenta, Obligatariuszy jak również żadnych podmiotów trzecich.

4. Po uzyskaniu środków z przedmiotu zabezpieczenia Administrator dokona ich podziału, proporcjonalnie do wysokości roszczeń poszczególnych Obligatariuszy obliczonych na dzień ich otrzymania.
5. Wypłata środków na rzecz Obligatariuszy nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania środków. Jeżeli Administrator nie będzie dysponował dostatecznymi danymi umożliwiającym przekazanie środków Obligatariuszowi, środki te zostaną przekazane w terminie 14 dni od uzyskania tych danych.
6. Jeżeli po dokonaniu podziału otrzymanych środków pozostaną jakiegokolwiek niepodzielone sumy pieniędzy, Administrator przekaze je Emitentowi.
7. Administrator o podejmowanych przez siebie działaniach będzie informował za pośrednictwem korespondencji e-mail wszystkich znanych mu Obligatariuszy, którzy złożyli oświadczenie o zamiarze otrzymywania takich informacji.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA.

1. Emitent jest zobowiązany informować Administratora o realizacji swoich zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, w terminie 7 dni od daty wymagalności wierzytelności odsetkowych i/lub wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji.
2. Emitent jest zobowiązany informować Administratora o wszelkich zdarzeniach mogących mieć wpływ na jego zdolność do wywiązania się z zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, w tym w szczególności o wszczęciu egzekucji przeciwko Emitentowi na kwotę wyższą niż 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/100), złożeniu wniosku o upadłość Emitenta, podjęciu uchwały o likwidacji Emitenta etc., w terminie nie późniejszym, niż 7 dni od chwili ich wystąpienia.
3. Emitent jest zobowiązany do przekazania Administratorowi wszystkich posiadanych przez siebie danych Obligatariuszy oraz do niezwłocznej aktualizacji przekazanych danych.

5. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY.

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą przekazania Administratorowi Zabezpieczenia.
2. Niniejsza Umowa jest zawarta na okres do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji.
3. Umowa rozwiązuje się automatycznie ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku.
4. Niniejsza Umowa może zostać wypowiedziana na piśmie przez:
 - a) Administratora z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy,
 - b) Emitenta z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora z zobowiązań wynikających z Umowy.

5. O rozwiązaniu niniejszej Umowy Administrator zobowiązany jest niezwłocznie poinformować wszystkich znanych mu Obligatariuszy.

6. WYNAGRODZENIE.

1. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie określone odrębnym porozumieniem.
2. Wynagrodzenie Administratora nie obejmuje kosztów niezbędnych do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Zabezpieczeniu oraz kosztów niezbędnych do prowadzenia tego postępowania, które zobowiązuje się pokryć Emitent.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu, a rozpatrywanie wszelkich sporów mogących wyniknąć z niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.
2. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy (lub jakiegokolwiek oświadczenie woli złożone przez którąkolwiek ze Stron w związku z wykonywaniem postanowień Umowy) okażą się być nieważne lub bezskuteczne z jakiegokolwiek powodu, nie będzie to miało wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy. W takiej sytuacji Strony dołożą wszelkich starań, by osiągnąć intencję i cel postanowienia lub oświadczenia nieważnego lub bezskutecznego zastępując je nowym postanowieniem lub nowym oświadczeniem przynoszącym ekonomiczny lub prawny skutek możliwie zbliżony do skutku postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.
3. Zmiany niniejszej Umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

EMITENT

Prezes Zarządu

Dionizy Boryczko

Członek Zarządu

Aneta Pass - Florczyk

ADMINISTRATOR

[Signature]

[Signature]

8.4 UMOWA ZASTAWU REJESTROWEGO

UMOWA ZASTAWU REJESTROWEGO

zawarta w Katowicach w dniu 6 lutego 2017 r., pomiędzy:

Uniserv Budownictwo S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. ks. mjr K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040289, REGON: 276566762, NIP: 9542300051, kapitał zakładowy w wysokości: 1.727.285,00 zł opłacony w całości, reprezentowaną przez:

- Dionizego Boryczko – Prezesa Zarządu,
- Leszczka Szczygiel – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej „Zastawcą”

a

Rafałem Moczkwskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Moczkowski Rafał Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Dziewanny 14, 43-100 Tychy, NIP: 6462164029, REGON: 240703081,

zwanym dalej „Administratorem”.

Zastawca oraz Administrator zwani są w dalszej części Umowy łącznie „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

PREAMBUŁA

Mając na uwadze, że:

1. „Uniserv-Piecbud” S.A. z siedzibą w Katowicach zamierza dokonać emisji obligacji w ramach oferty publicznej,
2. Zastawca zobowiązał się do zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy z tytułu obligacji wyemitowanych przez „Uniserv-Piecbud” S.A. z siedzibą w Katowicach poprzez ustanowienie zastawu rejestrowego, w rozumieniu ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, na urządzeniach do budowy powłok betonowych chłodni kominowych oraz kominów,

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

1. DEFINICJE.

Następującym terminom występującym w Umowie strony nadają poniższe znaczenie:

1. Przedmiot Zastawu1 - Ślizg do wznoszenia powłok betonowych (Szwedzki), rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A.” z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 822.520,09 zł netto,
2. Przedmiot Zastawu 2 – Platforma Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych

562

- wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 110.716,19 zł netto,
3. Przedmiot Zastawu 3 – Platforma Fraco z systemem podnośnym 89/6,57 m, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 785.800,27 zł netto,
 4. Przedmiot Zastawu 4 – Rusztowanie 32 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.455.768,11 zł netto,
 5. Przedmiot Zastawu 5 – Rusztowanie 42 klatki, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 2.141.057,40 zł netto,
 6. Przedmiot Zastawu 6 – Ślizg do wznoszenia powłok betonowych (uniwersalny), rok produkcji 2009, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 1.108.518,38 zł netto,
 7. Przedmiot Zastawu 7 – Wciągarka kominowa VETRA V349, rok produkcji 2007, szczegółowo opisany w „Wycenie wartości rynkowej wybranych środków trwałych wchodzących w skład majątku spółki Uniserv Budownictwo S.A." z dnia 9 stycznia 2017 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Krzysztofa Rożko, o wartości 198.811,55 zł netto,
 8. Przedmioty Zastawu – Przedmiot Zastawu 1 – 7, wszystkie razem, część lub każdy z osobna,
 9. Emitent – „Uniserv-Piecbud" S.A. z siedzibą w Katowicach, przy ul. ks. mjr. K. Woźniaka 7a, 40-337 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000513872, REGON: 240992607, NIP: 9542650259,
 10. Obligacje – obligacje na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemające formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej do 10.500.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset złotych 00/100), które Emitent zamierza emitować w trybie oferty publicznej w pierwszym półroczu 2017 r.,
 11. Warunki Emisji – warunki emisji, na podstawie których emitowane będą Obligacje,
 12. Obligatariusz – każda osoba uprawniona z tytułu Obligacji, w tym także zastawnik oraz wierzyciel, który dokonał zajęcia praw z Obligacji,
 13. Wierzytelności – istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z Obligacji wraz z odsetkami wynikającymi z Warunków Emisji, odsetkami z tytułu ewentualnych opóźnień w płatnościach przewidzianych Warunkami Emisji oraz wszelkich kosztów związanych z ich dochodzeniem.

2. USTANOWIENIE ZASTAWU.

1. Niniejsza Umowa została zawarta w celu zabezpieczenia Wierzytelności Obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji.

SK

2. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 1 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
3. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 2 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
4. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 3 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
5. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 4 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
6. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 5 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
7. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 6 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
8. Celem zabezpieczenia Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Administratora zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu 7 do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 12.500.000,00 zł.
9. Zastawca oświadcza, że Przedmioty Zastawu stanowią jego własność.
10. Zastawca oświadcza, że Przedmioty Zastawu nie są obciążone prawami osób trzecich ani nie są przedmiotem egzekucji sądowej czy administracyjnej.

3. WARUNKI KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTÓW ZASTAWU.

1. Administrator wyraża zgodę na pozostawienie Przedmiotów Zastawu w posiadaniu Zastawcy.
2. Zastawca zobowiązany jest używać Przedmiotów Zastawu zgodnie z ich gospodarczym przeznaczeniem oraz dbać o zachowanie go w stanie nie gorszym niż wynikający z prawidłowego użytkowania.
3. Zastawca zobowiązany jest umożliwić Administratorowi, na każde jego żądanie, zbadanie stanu Przedmiotów Zastawu, w terminie określonym przez Administratora.
4. Zastawca zobowiązuje się, że w okresie trwania Zastawu nie dokona zbycia ani obciążenia Przedmiotów Zastawu.
5. Zastawca zobowiązuje się ubezpieczyć Przedmioty Zastawu co najmniej do wartości określonej w art. 1 niniejszej umowy oraz utrzymywać to ubezpieczenie przez cały okres Zastawu.
6. Zastawca zobowiązany jest do przedstawiania Administratorowi, co najmniej na 7 dni przed upływem okresu, na który zawarte jest ubezpieczenie, potwierdzenia przedłużenia ubezpieczenia na następny okres.

u

Sto

4. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTÓW ZASTAWU.

1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, Administrator może zaspokoić się z Przedmiotów Zastawu, wedle swego uznania, poprzez:
 - a) przejęcie Przedmiotów Zastawu na własność, z dniem złożenia Zastawcy oświadczenia Administratora o przejęciu,
 - b) sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego przez notariusza lub komornika w terminie 14 dni od dnia złożenia przez Administratora wniosku o dokonanie sprzedaży,
 - c) wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego.
2. Administrator ma obowiązek zawiadomić na piśmie Zastawcę bezpośrednio przed podjęciem czynności zmierzających do przejęcia Przedmiotu Zastawu na własność, o zamiarze podjęcia takich działań.

5. REJESTRACJA ZASTAWU.

1. Wniosek o wpis Zastawu do rejestru zastawów składa Administrator.
2. Koszty związane z ustanowieniem zastawu, jego zmianą oraz wykreśleniem z rejestru zastawów ponosi w całości Administrator.
3. Ustanowienie zastawu rejestrowego następuje z chwilą wpisu do rejestru zastawów.

6. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY.

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą podpisania.
2. Niniejsza Umowa jest zawarta na okres do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji.
3. Umowa rozwiązuje się automatycznie ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu, a rozpatrywanie wszelkich sporów mogących wynikać z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom powszechnym właściwym dla siedziby Administratora.
2. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy (lub jakiegokolwiek oświadczenie woli złożone przez którąkolwiek ze Stron w związku z wykonywaniem postanowień Umowy) okażą się być nieważne lub bezskuteczne z jakiegokolwiek powodu, nie będzie to miało wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy. W takiej sytuacji Strony

dolozą wszelkich starań, by osiągnąć intencję i cel postanowienia lub oświadczenia nieważnego lub bezskutecznego zastępując je nowym postanowieniem lub nowym oświadczeniem przynoszącym ekonomiczny lub prawny skutek możliwie zbliżony do skutku postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

3. Zmiany niniejszej Umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w 10 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Zastawcy, a dziewięć dla Administratora.

ZASTAWCA

Prezes Zarządu

Dionizy Boryczko

WICEPREZES ZARZĄDU

Leszek Szczęgiel

ADMINISTRATOR

M. P. Radecki

850

8.5 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Hipoteki	oznacza radcę prawnego Rafała Moczковского, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Rafał Moczkowski, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, ustanowionego na mocy umowy z dnia 6 lutego 2017 r. administratorem hipoteki łącznej umownej na nieruchomościach położonych w Gliwicach przy ul. Góry Chełmskiej 2B, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach – Sąd Wieczystoksięgowy prowadzi księgi wieczyste o nr GL1G/00045726/9 oraz GL1G/00041887/7.
Administrator Zastawu	oznacza radcę prawnego Rafała Moczковского prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Rafał Moczkowski, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, ustanowionego na mocy umowy z dnia 6 lutego 2017 r. administratorem zastawu rejestrowego na urządzeniach do budowy powłok betonowych chłodni kominowych oraz kominów.
Administrator Zabezpieczeń	oznacza radcę prawnego Rafała Moczковского, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Radcy Prawnego Rafał Moczkowski, ul. Kościuszki 38/7, 40-048 Katowice, ustanowionego na mocy umowy z dnia 6 lutego 2017 r. w oparciu o art. 29 Ustawy o Obligacjach administratorem zabezpieczenia w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
Agent Dokumentacyjny	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Agent ds. Płatności	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Agent Kalkulacyjny	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Banki Referencyjne	oznacza Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji wskazaną w pkt 3(c) Warunków Emisji
Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego	Domy maklerskie tworzące Konsorcjum Dystrybucyjne poza Oferującym
Dług Netto	oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, określaną każdorazowo na podstawie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy Dokument Informacyjny
Dom Maklerski	Dom maklerski, będący Członkiem Konsorcjum Dystrybucyjnego oraz Oferujący
Dzień Emisji	oznacza dzień 20 kwietnia 2017 r.
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.
Dzień Roboczy	oznacza (i) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w Ewidencji, każdy dzień tygodnia od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, zaś (ii) w okresie, w którym Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, każdy dzień tygodnia, z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczaniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji

Dzień Ustalenia Praw	oznacza dla Obligacji zapisanych w Ewidencji dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 w drugim Dniu Roboczym przed danym dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, lub odpowiedni inny dzień, który zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW będzie uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (a) złożenia przez Obligatariusza zgodnie z Warunkami Emisji żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa, bądź po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW inny dzień dozwolony przez Regulacje KDPW jako dzień określenia stopy oprocentowania, najbliższy dacie wskazanej powyżej, o którym Emitent zawiadomi Obligatariuszy
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień w którym Emitent jest uprawniony lub zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13, pkt 14.2 lub pkt 15 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień 20 kwietnia 2020 r.
EBITDA	oznacza sumę wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji za ostatnie 12 miesięcy, obliczaną na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Emitent, Spółka, Uniserv-Piecbud, Grupa Emitenta	oznacza Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach wraz z Podmiotami Zależnymi
Ewidencja	oznacza ewidencję w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Podmiot Prowadzący Ewidencję
Formularz Zapisu	oznacza zapis Inwestora na Obligacje
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
Grupa lub Grupa Kapitałowa	oznacza Emitenta wraz z jego Podmiotami Zależnymi
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje
Jednostka Dominująca	oznacza Uniserv-Piecbud Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach
Kapitały Własne	oznacza łączną wartość kapitałów własnych Emitenta określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000081582
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego

Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zmianami)
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 101, ze zmianami)
KSH	oznacza ustawę z dnia 15 września 2001 roku – Kodeks Spółek Handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1030, ze zmianami)
Marża	oznacza marżę w wysokości 425 punktów bazowych
Materiały Przechowywane	oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami
Memorandum Informacyjne, Memorandum	oznacza dokument sporządzony w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r poz. 988)
Obligacje, Obligacje serii B	oznacza obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji serii B
Obligatariusz	oznacza osobę wpisaną do Ewidencji jako osobę uprawnioną do otrzymywania świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza rachunku zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego
Oferujący	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	oznacza ofertę publiczną Obligacji przeprowadzaną na podstawie Memorandum Informacyjnego
Okres Odsetkowy	oznacza okresy wskazane w pkt 9.5 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem, że okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji (Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta), wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie pkt 14.2 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia) lub 15 (Niewypełnienie zobowiązania, likwidacja i zmiana formy prawnej Emitenta)
Podmiot Prowadzący Ewidencję	oznacza NWA I Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję
Podmiot Zależny	oznacza podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółka dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 punkt 37 Ustawy o Rachunkowości
POK	oznacza Punkt Obsługi Klienta Domu maklerskiego
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo Restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 978, ze zmianami)
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.
Przypadek Naruszenia	oznacza każde zdarzenie określone w pkt 14.1 Warunków Emisji (Przypadki Naruszenia).

Regulacje KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady, Regulamin KDPW lub wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW
Regulamin KDPW	oznacza obowiązujący w danym czasie regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązującą w danym czasie
Rozporządzenie w sprawie Memorandum Informacyjnego	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. Poz. 988)
Sprawozdanie Finansowe	oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta
Statut	oznacza statut spółki Uniserv-Piecbud S.A.
Stopa Bazowa	oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla 3-miesięcznych depozytów w PLN, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową
Strona Internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową znajdującą się pod adresem www.uniserv-piecbud.com.pl , lub inną stronę internetową, która ją zastąpi
Szczegółowe Zasady	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW lub inny dokument, który zastąpi Szczegółowe Zasady w danym czasie
Świadcstwo Depozytowe	oznacza (i) do dnia rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW – dokument wystawiony na pisemne żądanie Obligatariusza przez Podmiot Prowadzący Ewidencję, potwierdzający na moment jego wydania zapisanie w Ewidencji praw z Obligacji, których posiadaczem jest dany Obligatariusz, (ii) po dniu rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem rachunku zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje
Uczestnik Depozytu	oznacza firmę inwestycyjną lub bank, w obu przypadkach posiadające status uczestnika KDPW w rozumieniu Regulaminu KDPW oraz uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych lub rachunków zbiorczych, zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Regulacjami KDPW
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238, ze zmianami)
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami)
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382, ze zmianami)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 ze zmianami)
Warunki Emisji Obligacji, Warunki Emisji	Warunki Emisji Obligacji uchwalone uchwałą nr 1 Zarządu Spółki z dnia 27 marca 2017 r.
Wskaźniki Finansowe	oznaczają każdy z poniższych wskaźników: (a) Wskaźnik Dług Netto/EBITDA, oraz (b) Wskaźnik Dług Netto/Kapitały Własne.

Zabezpieczenie	oznacza wszelkie zabezpieczenia, a w szczególności: hipotekę, zastaw, gwarancję, poręczenie, poddanie się egzekucji, przewłaszczenie na zabezpieczenie, cesję, prawo zatrzymania lub innego obciążenia w celu zabezpieczenia wierzytelności na obecnych lub przyszłych składnikach majątkowych bądź dochodach Emitenta.
Zadłużenie Finansowe	oznacza obliczoną na bazie półrocznych skonsolidowanych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta sumę zadłużenia z tytułu zobowiązań finansowych generujących obowiązek zapłaty odsetek (za wyjątkiem zobowiązań, od których mogą być naliczane tylko odsetki za zwłokę lub opóźnienie z tytułu spełnienia świadczenia), które obejmują w szczególności zobowiązania do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z następujących tytułów umowy pożyczki, leasingu finansowego i operacyjnego, factoringu, kredytu, papierów dłużnych (tj. obligacji w tym również obligacji zerokuponowych, weksli lub innych podobnych do nich papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, które są wystawiane bądź emitowane zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych z wyłączeniem weksli własnych in blanco, wystawionych w celu zabezpieczenia realizacji kontraktów, tak długo jak nie zostały wypełnione), udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu lub przejęcia zobowiązań, z wyłączeniem kwot wynikających z tytułu wystawionych, w celu zabezpieczenia realizacji kontraktów, na zlecenie Emitenta gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych lub akredytyw do czasu wystąpienia przesłanek do ich wypłaty przez bank gwaranta, towarzystwo ubezpieczeniowe lub odpowiednio wystawcę akredytywy.
Zadłużenie Finansowe Netto	oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o gotówkę oraz ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje te nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, obliczone na podstawie półrocznych lub rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta.
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, odbywające się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Obligacjach oraz w Warunkach Emisji.