

Bielsk Podlaski, 6 marca 2012 r.

Szanowni Akcjonariusze

Rok 2011 pokazał, że Unibep jest spółka w pełni przewidywalną. W roku 2011 nastąpiło bardzo silne wzmocnienie pozycji spółki we wszystkich segmentach działalności (oprócz drogówki). Po wzroście sprzedaży o blisko siedemdziesiąt procent w roku 2010, zanotowaliśmy kolejny duży wzrost - ponad czterdzieści procent. W efekcie przychody Grupy osiągnęły prawie 940 milionów złotych. Silny wzrost przychodów jest pochodną ogólnie dobrej sytuacji portfelowej w Grupie w najważniejszych biznesach. Podpisane do tej pory kontrakty dają gwarancję utrzymania sprzedaży na wysokim poziomie - w roku obecnym a nawet w roku przyszłym.

W ujęciu geograficznym wyraźnie widać dynamiczny wzrost eksportu zarówno w kierunku wschodnim, jak też na rynku norweskim. Sprzedaż eksportowa wzrosła ponad czterokrotnie w stosunku do roku poprzedniego co sprawia, że udział eksportu stanowi już trzecią część przychodów Grupy. Co ważne, nasze główne rynki eksportowe są relatywnie bezpiecznie. Silna pozycja Unibep na rynkach zagranicznych zwiększa bezpieczeństwo firmy w kolejnych latach, szczególnie w sytuacji gdyby spełnił się scenariusz silnego spadku popytu na rynku krajowym.

Obecnie głównym problemem branży budowlanej jest niski poziom marż możliwych do uzyskania. Jest to widoczne również w naszej spółce. Wszystkie główne segmenty krajowe poprawiły lub utrzymały sprzedaż ale uzyskały niższe procentowo marże niż w roku poprzednim. Największym rozczarowaniem w branży budowlanej jest sektor drogowy, gdzie spełniają się pesymistyczne scenariusze. Na szczęście, w naszym przypadku ma on marginalne znaczenie w strukturze przychodów i zysków Grupy, ale też odczuwamy ogólna tendencję tego segmentu. W minionym roku przeprowadziliśmy pełną restrukturyzację segmentu drogowego.

Pomimo trudnych warunków rynkowych spółce udało się poprawić zysk operacyjny a zysk netto utrzymać na podobnym poziomie. Jest to więc kolejny rok, w którym spółka wypracowuje solidny zysk. Silnym wsparciem budownictwa kubaturowego w tworzeniu marży była działalność deweloperska, gdzie z sukcesem zakończyliśmy budowę dużego osiedla Point House. W 2011 roku miało miejsce silne wewnętrzne wzmocnienie organizacyjne spółki.

Pozytywnym elementem jest systematycznie poprawiająca się jakość portfela zleceń, co jest kluczowe dla planów na przyszłość i rozpoczętych działań rozwojowych. Znikomy udział kontraktów publicznych, w tym kontraktów drogowych sprawia, że oczekujemy stopniowej poprawy marż począwszy już od drugiego kwartału roku 2012 .

Czego możemy oczekiwać w roku bieżącym?

Nasz główny cel na najbliższy okres to bardzo dobrze przygotować Unibep do spowolnienia w budownictwie krajowym w latach 2013 – 2014. Nie mamy wątpliwości, że w 2012 roku przekroczyliśmy zaplanowany kilka lat wcześniej pułap przychodów na poziomie jednego miliarda złotych. Wierzymy, że dynamika zysków przekroczy dynamikę przychodów. Jeżeli zrealizujemy nasze zamierzenia będzie to więc rekordowy rok spółki pod względem nie tylko przychodów, ale też zysków.

Wszystko wskazuje na to, że może to być również rok wprowadzania nowych produktów fabryki domów modułowych oraz rok przygotowania ekspansji na nowe rynki eksportowe w budownictwie kubaturowym.

Będzie to z pewnością rok zmian strategicznych w obszarze deweloperskim – organizacyjnych i rozwojowych, mających na celu przygotowanie spółki zależnej Unidevelopment do samodzielnego działania i dynamicznego budowania wartości dla Akcjonariuszy.

Czeka nas więc okres zmian, które mają zaowocować w bliższej i dalszej przyszłości, zarówno w sytuacji załamania popytu, jak też w sytuacji powrotu koniunktury.

Trzy najważniejsze przesłanki pozwalające sądzić, że osiągniemy swoje cele to: silny portfel zleceń krajowych i eksportowych, determinacja w realizacji strategii oraz dobra kondycja finansowa, o czym przekonacie się Państwo analizując niniejsze sprawozdanie.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Jan Mikoluszek