



Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2011

SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU	4
2.1. Wybrane dane finansowe	4
2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach.....	5
2.3. Informacja o zaopatrzeniu	6
2.4. Perspektywy rozwoju Spółki.....	6
2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	7
2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	7
2.7. Działania rozwojowe.....	9
3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.	10
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	10
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	14
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	14
3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	14
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	14
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2011 ROKU	15
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi	15
4.2. Umowy pozostałe	15
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	18
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	20
5.1. Opis grupy kapitałowej	20
5.2. Akcjonariat.....	21
5.3. Informacje pozostałe	22

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2011¹

W ostatnich trzech miesiącach 2011 roku utrzymywało się tempo wzrostu gospodarczego na poziomie trzeciego kwartału. Okres ten był czwartym z kolei kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto spadała bądź utrzymywała się na poziomie z poprzedniego kwartału.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2011 roku wzrósł o 4,2 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. W całym 2011 roku produkt krajowy brutto wzrósł o 4,3 proc., a więc o 0,4 punktu procentowego więcej niż rok wcześniej.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego zarówno w czwartym kwartale, jak i w całym roku, był popyt krajowy. Tempo jego wzrostu Instytut szacuje na 3,8 proc. w 2011 roku.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w 2011 roku częścią gospodarki było budownictwo. Wartość dodana w budownictwie wzrosła w tym okresie o 11,8 proc.

W 2011 roku dynamika importu była niższa niż dynamika eksportu. Poprawa ujemnego salda w wymianie handlowej wynikało z poprawy konkurencyjności polskich dóbr i usług na rynkach unijnych. Szybszemu tempu wzrostu eksportu sprzyjała deprecjacja kursu złotego względem euro.

Stopa bezrobocia na koniec roku wyniosła 12,5 procenta. Oznacza to jej wzrost o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją z końca 2010 roku.

W całym 2011 roku średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło 4,3 proc.

Prognoza na rok 2012²

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną w roku 2012 kraj nasz czeka spowolnienie gospodarcze. Istotny wpływ będą na to miały czynniki zewnętrzne, głównie recesja w strefie euro.

Według prognozy Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2012 roku wyniesie 2,9 proc., co oznacza znaczne spowolnienie w stosunku do 2011 roku. W ocenie Instytutu rok 2013 nie będzie się istotnie różnił pod względem koniunktury od roku 2012.

W ocenie IBnGR, sytuację na rynku pracy ocenić należy negatywnie. Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2012 wyniesie 12,8 proc, a więc będzie wyższa niż na koniec roku ubiegłego.

W roku 2012 dalej najszybciej rozwijającym się sektorem gospodarki będzie budownictwo, gdzie wartość dodana wzrośnie o 9,3 proc. Mimo tego w ramach sektora bieżący rok może być trudny dla spółek zaangażowanych w realizację głównie kontraktów drogowych. Lepszą sytuację mogą mieć podmioty o bardziej zdywersyfikowanej działalności.

Obecna sytuacja w strefie euro, duża niepewność i zmienność na rynkach walutowych sprawiają, że dużym ryzykiem obarczona może być każda prognoza kursów walutowych. Pogarszanie się sytuacji finansowej budżetu państwa, ograniczenia w finansowaniu inwestorów publicznych, ograniczenie dostępu do kredytów hipotecznych oraz potencjalny wzrost cen materiałów budowlanych - te i inne czynniki powodować mogą, że prognozy rozwoju rynku i spółki podlegać mogą weryfikacji.

¹ Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 73 (luty 2012r.)

² jak wyżej

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Przychody netto ze sprzedaży	934 182	660 672	225 642	164 986
EBITDA	27 698	36 167	6 690	9 032
EBIT	22 549	30 524	5 446	7 623
Zysk/Strata netto	13 556	24 339	3 274	6 078

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe	179 938	97 378	40 739	24 589
Aktywa obrotowe	300 315	244 972	67 994	61 857
Aktywa/Pasywa	480 253	342 351	108 733	86 446
Kapitał własny	180 752	141 732	40 924	35 788
Kapitał obcy	299 500	200 618	67 809	50 657

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Przepływy z działalności operacyjnej	43 152	33 539	10 423	8 376
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 34 464	- 10 714	- 8 325	- 2 675
Przepływy z działalności finansowej	6 913	- 16 798	1 670	- 4 195
Środki pieniężne na początek okresu	24 123	18 095	6 091	4 405
Środki pieniężne na koniec okresu	39 723	24 123	8 994	6 091

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2011	31.12.2010
Rentowność EBIT	2,41%	4,62%
Rentowność netto (ROS)	1,45%	3,68%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	8,41%	19,30%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,27%	2,73%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,62	0,59
Wskaźnik płynności bieżącej	1,24	1,44
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,16	0,14

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Analizując osiągnięte wielkości w relacji do roku poprzedniego widać wyraźny wzrost przychodów ze sprzedaży przy spadku poziomu EBITDA, EBIT oraz zysku netto. Zmniejszeniu uległ wskaźnik zwrotu z kapitałów własnych. Główną przyczyną jest duża aktywność w akwizycji przy niskich marżach możliwych do uzyskania w obecnej sytuacji rynkowej. Duże znaczenia miała też zmiana modelu prowadzenia działalności deweloperskiej – z bezpośredniego prowadzenia inwestycji (m.in. osiedle Santorini) na prowadzenie poprzez spółki celowe (osiedle Point House, biurowiec „Grzybowska 81”).

Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej, zwiększył się też stan środków pieniężnych na koniec okresu.

Wskaźnik zadłużenia ogólnego jest na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Wskaźnik płynności bieżącej nieco niższy, a wskaźnik płynności gotówkowej nieco wyższy niż rok wcześniej.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2011 wyniki to przede wszystkim:

- silne zwiększenie eksportu usług na rynki wschodnie (rosyjski i białoruski),
- sukcesy akwizycyjne w budownictwie kubaturowym,
- zmiana modelu prowadzenia działalności deweloperskiej w ramach Grupy,
- niższe od oczekiwań wyniki segmentów drogowego i produkcyjnego,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów we wszystkich segmentach działalności,
- dbanie o płynność finansową we wszystkich obszarach działalności, także na poziomie poszczególnych realizowanych projektów,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa.

Z czynników zewnętrznych wymienić można utrzymującą się silną konkurencję cenową na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe, a przede wszystkim drogowe), zmienną sytuację dotyczącą cen materiałów i usług budowlanych oraz kursów walut.

Silna pozycja konkurencyjna Spółki pozwoliła na podpisanie kolejnych kontraktów o dużej wartości (szerzej o tym w punkcie 4.2), co przełożyło się na uzyskanie rekordowo wysokiego portfela zleceń o coraz lepszej strukturze.

2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Spółki stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie budownictwa drogowego i produkcji domów modułowych. Działalność deweloperska niemal w całości realizowana jest i wykazywana w wynikach spółki zależnej Unidevelopment Sp. z o.o. (UNIBEP S.A. wykazuje przychody ze sprzedaży i wyniki tylko na projekcie Santorini i domach jednorodzinnych).

Działalność Spółki koncentruje się na rynku krajowym (warszawskim, północno-wschodnim i południowym), na rynkach rosyjskim i białoruskim oraz na rynku skandynawskim (domy wielorodzinne modułowe).

Uzależnienie Spółki od odbiorców

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

Wśród odbiorców usług w 2011 roku wystąpił jeden, dla którego wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów. Był to OAO AVIELEN AG, z którym UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa hotelu i centrum biznesowego „Pułkowo” w Sankt Petersburgu (Rosja). Jego udział w przychodach to ok. 20%.

2.2.1 Segmenty operacyjne

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011 w tys. PLN					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	751 431	57 940	30 049	98 647	-3 885	934 182
sprzedaż zew. netrzna	751 431	57 940	30 049	94 762		934 182
sprzedaż na rzecz innych segmentów				3 885	-3 885	0
Koszt sprzedaży	711 519	60 214	24 521	91 103	-3 371	883 985
Zysk brutto ze sprzedaży	39 913	-2 273	5 528	7 544	-514	50 197
% zysku brutto ze sprzedaży	5,31%	-3,92%	18,40%	7,65%	13,23%	5,37%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010 w tys. PLN					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	461 261	62 455	97 237	40 324	-606	660 672
sprzedaż zew. netrzna	461 261	62 455	97 237	39 718		660 672
sprzedaż na rzecz innych segmentów				606	-606	0
Koszt sprzedaży	429 665	60 307	70 799	46 458	-663	606 565
Zysk brutto ze sprzedaży	31 595	2 149	26 438	-6 133	57	54 106
% zysku brutto ze sprzedaży	6,85%	3,44%	27,19%	-15,21%	-9,43%	8,19%

2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
KRAJ	611 192	588 560	41 360	36 151
EKSPORT	322 990	72 112	25 864	25 772
w tym Rosja	215 537	32 033	301	176
Razem	934 182	660 672	67 224	61 923

2.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie ustalonych i wypracowanych procedur. Odpowiedzialność za zakup usług spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. cement, stal). Wyspecjalizowana komórka organizacyjna zajmuje się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. Spółki i jej oddziały korzystają ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w części opracowania dotyczącej ryzyk.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług.

2.4. Perspektywy rozwoju Spółki

Strategicznym celem rozwoju Spółki jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez umacnianie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach.

Dywersyfikacja produktowa i rynkowa pozwala ograniczać niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym spowodowane światowym kryzysem.

W roku 2011 podjęto kolejne działania usprawniające działalność i poprawę efektywności w segmencie drogowym. We wrześniu 2011 przeprowadzono fuzję spółek UNIBEP i PRDiM. Wpłyne to na obniżenie kosztów zarządzania w tym biznesie i poprawę konkurencyjności na rynku.

W segmencie produkcyjnym obok produkcji budynków modułowych oraz domów lekkiej konstrukcji montowanych następnie w Norwegii, z sukcesem zrealizowano pierwszy obiekt hotelowy na rynku polskim. Był to efekt wcześniejszych działań związanych z rozwojem nowych produktów. Nowe produkty w dalszym ciągu są rozwijane, a rynki w obszarze zainteresowań to obok polskiego także zachodnioeuropejski.

Działalność deweloperska realizowana dotychczas przez UNIBEP S.A. jest systematycznie przejmowana przez spółkę zależną deweloperską Unidevelopment Sp. z o.o. i jej spółki celowe.

Czynnikami budowania wartości Spółki w dalszym ciągu będzie przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. W roku 2011 podjęto działania zmierzające do rozpoczęcia działalności na nowych rynkach. W obszarze zainteresowań znajdują się rynki arabskie oraz kazachski.

Spółka pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyk podejmuje działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Obok utworzenia biura technicznego powstał także dział jakości. Obydwa działy wspierają wiedzą i doświadczeniem procesy w terminowej i bardziej efektywnej realizacji kontraktów budowlanych.

W ocenie Zarządu UNIBEP S.A. jest dobrze przygotowana do roku 2012 pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe GRUPY

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- Mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- Mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Poprawa sytuacji na rynku rosyjskim i białoruskim,
- Dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Wielkość i jakość portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- Stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo), trudności w osiągnięciu zakładanej pozycji rynkowej i rentowności.

2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na jej rozwój i wzrost wartości.

W obszarze produkcji modułowej nakłady inwestycyjne wiązać się mogą z rozbudową zaplecza produkcyjnego i rozwojem logistyki. Trwają obecnie prace związane nad koncepcją budowy hali do robót wykończeniowych modułów, co w efekcie pozwoli na lepsze wykorzystanie istniejących mocy produkcyjnych.

W segmencie drogowym po fuzji ze spółką zależną PRDiM inwestycje skierowane zostaną poprawę działalności zaplecza produkcyjnego i efektywniejsze wykorzystanie posiadanych wytwórni mas bitumicznych.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych, bankowych kredytów inwestycyjnych oraz środków z emisji obligacji. Spółka systematycznie wypracowuje solidny zysk a kondycja finansowa pozwala na bezpieczne zwiększanie zadłużenia zewnętrznego

2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W ocenie Zarządu w roku 2011 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki UNIBEP.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynkach wschodnich. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Spółki opisano poniżej:

- Ryzyko związane z utrzymującym się spowolnieniem gospodarczym oraz zagrożeniami dla gospodarek wielu krajów, w tym europejskich – w związku z obniżeniem koniunktury gospodarczej na świecie istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Spółki, m.in. na ograniczenie dostępu do kapitałów, niższą skłonność potencjalnych klientów do rozpoczynania inwestycji, agresywną konkurencję. Spółka ma

relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń może mieć negatywny wpływ na wyniki Spółki i jej potencjał rozwoju.

- Ryzyko związane z nowymi biznesami Spółki – UNIBEP dąży do dywersyfikacji działalności poprzez uruchamianie nowych biznesów. Jednym z nich jest fabryka domów lekkiej konstrukcji i domów modułowych. Jest to projekt typu „start up” w związku z czym istnieje szereg ryzyk charakterystycznych dla tego typu projektów. Fabryka rozpoczęła produkcję w III kwartale 2009r. i ukierunkowana jest ona na rynek skandynawski. Spółka dokłada wszelkich starań, aby skuteczność akwizycyjna i sprawność realizacyjna na tym rynku była wysoka. Istnieje jednak ryzyko nieosiągnięcia zakładanych efektów lub opóźnienia ich w czasie (także z powodów makroekonomicznych). Drugim rozwijanym biznesem jest działalność w drogownictwie. Głównymi klientami firmy są podmioty publiczne. Istnieje ryzyko, że pomimo starań kierownictwa spółki, skala biznesu lub rentowność nie będzie się zwiększać w spodziewanym tempie m.in. z powodu dużej konkurencji oraz trudności inwestorów publicznych z uruchamianiem nowych inwestycyjnych zadań zgodnie z pierwotnymi założeniami. Sektor drogowy jest obecnie obciążony największym ryzykiem w zakresie realizacji planowanych przychodów i zysków spośród wszystkich segmentów działalności.

Obie opisane działalności nie będą miały kluczowego znaczenia dla wyniku firmy w roku bieżącym.

- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach - Spółka dąży do dywersyfikacji działalności oraz poszukiwania nowych źródeł zysków. Działalność na nowych rynkach wiąże się z koniecznością poznania szczegółowych zasad funkcjonowania, współpracy, m.in. z lokalnymi urzędami, instytucjami oraz partnerami handlowymi. Firmy rozpoczynające działalność na nowym rynku z reguły narażone są na zwiększone koszty działania (m.in. wypromowania firmy czy produktu) oraz koszty usunięcia różnego rodzaju barier początkowej fazy działalności. W efekcie pierwsze okresy działalności na nowym rynku może wiązać się z większymi kosztami/lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużać. Z działalnością na nowych rynkach wiążą się również ryzyka podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju. Do nowych rynków geograficznych można zaliczyć rynki norweski oraz białoruski. W obszarze zainteresowań są także rynki arabskie i kazachski.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych biznesów, na obecnych rynkach.

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Spółka wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem mogą być nowe produkty z fabryki domów modułowych (np. hotel ekonomiczny modułowy). W związku z powyższym występuje szereg ryzyk związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek, pokrywających się z opisanymi wcześniej w dwóch punktach powyżej. Spółka stara się minimalizować ww. ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Spółki.

- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów – w związku z trudnościami jakie przeżywa sektor finansowy oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej pełną realizację). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie - opisana sytuacja może dotyczyć głównie kontraktów rosyjskich. Podobne zjawisko występuje także na rynku norweskim.
- Ryzyko związane z zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2011 spółka podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składania odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

Firma narażona jest również na spory z inwestorem publicznym wynikające z odmiennej interpretacji zapisów umów, brakiem chęci do zawierania porozumień w sytuacjach konfliktowych, brakiem wystarczającej decyzyjności w procesie realizacji, itd. (głównie dotyczy to sektora drogowego). Efektem potencjalnych

sporów mogą być dodatkowe koszty dla firmy i/bądź też utrudnienia w ubieganiu się o kolejne kontrakty w formule zamówień publicznych.

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta biznes drogowy Spółki, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego.

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

UNIBEP posiada do sprzedaży domy jednorodzinne w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż Spółka planuje, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. Mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej sprzedaży/zysku w danym roku obrotowym.

Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością korekty ceny mieszkań lub (i) wzrostem nakładów na promocję co odbiłoby się na rentowności projektu. W ocenie Spółki obecnie nie występuje presja na szybkie „uwolnienie” gotówki kosztem kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa spółki jest stabilna, płynność jest dodatkowo zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Nie występuje więc konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

Wśród ryzyk finansowych, na które narażona jest Spółka można wymienić:

- walutowe,
- stóp procentowych,
- cenowe,
- kredytowe,
- utraty płynności.

Charakterystyka tych ryzyk oraz sposób ich wpływu i ograniczenia opisany został w Sprawozdaniu Finansowym w punkcie 4 p.t. Zarządzanie ryzykiem finansowym.

2.7. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych UNIBEP S.A. w 2011 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- dalsze prace badawczo – rozwojowe nad nowymi produktami na nowe rynki - wytwarzanymi w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim,
- działania dotyczące rozwoju i aktywizacji kadry,
- organizacja biura technicznego i działu jakości działających w kierunku optymalizacji rozwiązań projektowych oraz terminowej i bardziej efektywnej realizacji kontraktów budowlanych,
- rozwój i certyfikacja systemów zarządzania jakością oraz systemu zarządzania BHP,
- rozwój systemu informacji zarządczej Business Intelligence oraz rozpoczęcie prac nad koncepcją rozwoju ERP/CRM,
- organizacja przedstawicielstwa na Białorusi.

3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	2011-12-31	2010-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	57 153	48 384
Wartości niematerialne	6 711	4 779
Środki trwałe w budowie	1 146	6 666
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	0	5 005
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	84 231	9 252
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 617	6 418
Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 429	10 632
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 215	2 094
Pożyczki udzielone	266	3 493
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 170	655
Aktywa trwałe razem	179 938	97 378
Aktywa obrotowe		
Zapasy	18 502	46 670
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	176 084	116 180
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 581	15 434
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	33 480	18 448
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 990	3 498
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	5 262	308
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych krótkookresowe		5 151
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 821	23 971
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 972	3 781
Pożyczki udzielone	5 623	11 531
Aktywa obrotowe razem	300 315	244 972
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	480 253	342 351

	2011-12-31	2010-12-31
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 402	3 393
Udziały własne		
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		
Pozostałe kapitały	163 445	114 185
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	59 426	59 426
Zyski (straty) zatrzymane	13 905	24 154
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	180 752	141 732
Kapitał mniejszości	0	0
Kapitał własny ogółem	180 752	141 732
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	22 638	10 135
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	656	264
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	10 000	5 696
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 954	13 606
Przychody przyszłych okresów	755	716
Zobowiązania długoterminowe razem	58 003	30 417
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	151 940	99 370
Kaucje z tytułu umów o budowę	28 208	22 109
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 802	15 727
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	14 718	7 046
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 931	
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	31 827	20 915
Przychody przyszłych okresów	1 070	5 035
Zobowiązania krótkoterminowe razem	241 497	170 202
PASYWA RAZEM	480 253	342 351

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)		
	2011-12-31	2010-12-31
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	923 535	641 591
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 647	19 081
Przychody ze sprzedaży ogółem	934 182	660 672
Koszty w ytworzenia sprzedanych produktów i usług	873 368	587 536
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	10 617	19 029
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	50 197	54 106
Koszty sprzedaży	3 404	4 913
Koszty zarządu	21 216	18 036
Pozostałe przychody operacyjne	4 291	3 651
Pozostałe koszty operacyjne	7 319	4 283
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 549	30 524
Przychody finansowe	5 533	4 555
Koszty finansowe	7 445	3 851
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 637	31 228
Podatek dochodowy	7 081	6 888
Zysk (strata) netto	13 556	24 339
	2011-12-31	2010-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty w ynikające z przeliczenia pozycji spraw ozdania finansow ego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów w ymiany w alut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacow ania składników aktyw ów finansow ych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansow e: ujmow anie informacji),	-149	61
Efektów na część zysków i strat zw iązanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływ ów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacow ania (MSR 16 Rzeczow e aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracow nicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stow arzyszonych	-	-
Podatek dochodow y dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	28	-549
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-121	-488
Całkow ite dochody ogółem	13 435	23 852
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,72
Zysk/strata netto rozw odniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,72
Całkow ite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,39	0,70
Całkow ite dochody rozw odnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,40	0,70

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	2011-12-31	31-12-2010
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	20 637	31 228
II. Korekty razem	22 515	2 312
1. Amortyzacja	5 149	5 642
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 258	232
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-607	-740
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 315	5
5. Zmiana stanu rezerw	10 716	3 226
6. Zmiana stanu zapasów	28 674	42 718
7. Zmiana stanu należności	-78 927	-72 125
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	62 696	36 201
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 891	-2 748
10. Inne korekty	621	533
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-4 488	-10 634
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 152	33 539
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 742	-7 483
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	346	82
Nabycie akcji i udziałów	-19 017	-10 163
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 443	2 411
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-2 348	-6 231
Wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych	-	10 671
Nabycie aktywów finansowych	-14 412	-
Pozostałe	2 265	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 464	-10 714
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	18 444	2 798
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-2 562	-11 559
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 282	-2 136
Zapłacone odsetki	-2 616	-2 523
Wyplacone dywidendy	-4 071	-3 378
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 913	-16 798
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	15 601	6 028
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- różnice kursowe	98	-151
Środki pieniężne na początek okresu	24 123	18 095
Środki pieniężne na koniec okresu	39 723	24 123
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	0

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strata) bieżący netto
01 STYCZNIA 2011r.	3 392,7	0,0	122,1	300,0	0,0	54 336,8	59 426,5	-185,4	24 339,4	141 732,2
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			24 339,4	-24 339,4	0,0
- podział wyniku zgodnie z uchwałą						20 082,8		-20 082,8		0,0
- podział zysku na wypłatę dywidendy								-4 071,3		-4 071,3
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi				413,6						413,6
- wy miana udziałów			28 884,1							28 884,1
- suma dochodów całkowitych	0,0	0,0	-120,9	0,0	0,0				13 556,3	13 435,3
- kapitał z aktualizacji wyceny obligacji				0,0						0,0
- połączenie ze spółką zależną	9,5							348,8		358,2
31 GRUDNIA 2011r.	3 402,2	0,0	28 885,2	713,6	0,0	74 419,6	59 426,5	348,8	13 556,3	180 752,2

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwow - opcje menadżerskie	Kapitał rezerwow	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strata) bieżący netto
01 STYCZNIA 2010r.	3 392,7	-7 811,7	67,3	0,0	7 900,0	35 093,7	57 113,9	-2 977,3	17 713,1	110 491,8
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			17 713,1	-17 713,1	0,0
- podział wyniku zgodnie z uchwałą						14 320,4		-14 320,4		0,0
- podział zysku na wypłatę dywidendy								-3 392,7		-3 392,7
- niewypłacona dywidenda przy padającej na akcje własne								15,0		15,0
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych						-2 977,3		2 977,3		0,0
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy					-7 900,0	7 900,0				0,0
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi				300,0						300,0
- suma dochodów całkowitych			54,8					-542,5	24 339,4	23 851,7
- kapitał z aktualizacji wyceny obligacji										0,0
- korekta wyniku z lat ubiegłych								-200,4		-200,4
- sprzedaż akcji własnych		7 811,7						2 855,0		10 666,7
31 GRUDNIA 2010r.	3 392,7	0,0	122,1	300,0	0,0	54 336,8	59 426,5	-185,4	24 339,4	141 732,2

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2011 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2010 wzrosły o 281 945 tys. zł, co daje wzrost o 44%. Zmniejszeniu uległy zyski na wszystkich poziomach. Zysk EBIT zmniejszył się o 26%, a wynik finansowy netto na koniec 2011 roku był niższy niż w 2010 roku o 10 783 tys. zł. Na wzrost przychodów kluczowy wpływ miało zwiększenie aktywności Spółki na rynkach eksportowych. Spadek zyskowności nastąpił w wyniku realizacji kontraktów o niższych marżach oraz zmiany modelu prowadzenia działalności deweloperskiej.

W 2011 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła o ok. 40% w stosunku do roku poprzedniego. Istotnie zmieniły się pozycje:

- rzeczowe aktywa trwałe (wzrost o 8 769 tys. zł)
 - środki trwałe w budowie (spadek o 5 520 tys. zł)
 - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – długoterminowe (spadek o 5 005 tys. zł)
 - aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe (wzrost o 74 979 tys. zł)
 - kaucje z tytułu umów o budowę (wzrost o 6 199 tys. zł)
 - zapasy (spadek o 28 168 tys. zł)
 - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (wzrost o 59 905 tys. zł)
 - kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę (wzrost o 15 032 tys. zł)
 - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (wzrost o 15 850 tys. zł)
- oraz
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach długoterminowych – wzrost o 12 503 tys. zł)
 - kaucje z tytułu umów o budowę (w zobowiązaniach długoterminowych - wzrost o 10 348 tys. zł)
 - zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wzrost o 52 570 tys. zł)
 - kaucje z tytułu umów o budowę (w zobowiązaniach krótkoterminowych - wzrost o 6 099 tys. zł)
 - kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach krótkoterminowych – wzrost o 7 672 tys. zł)
 - rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne (wzrost o 10 912 tys. zł).

Wskaźniki finansowe

2011 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje pogorszeniem niektórych wskaźników finansowych. Zyskowność netto spadła o 2,23 pkt% kształtując się na poziomie 1,45%. Spadła zyskowność EBIT o 2,21 pkt% osiągając poziom 2,41%. Spadek zyskowności wynika z kilku powodów: bardzo wysokiej dynamiki sprzedaży oraz charakterystycznej dla branży niższej rentowności zleceń pozyskanych w latach 2009 i 2010, jak również zmiany modelu prowadzenia działalności deweloperskiej (poprzez spółkę Unidevelopment i spółki celowe).

Obniżeniu uległ także wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (do poziomu 8,41%). Wskaźnik płynności gotówkowej wyniósł 0,16 (w 2010 roku wynosił on 0,14). Spadł wskaźnik płynności bieżącej - do poziomu 1,24 (z poziomu 1,44).

W roku 2011 wystąpił niski wskaźnik udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Poziom 2,27% jest jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Struktura kapitałów oraz zobowiązań UNIBEP w tys. PLN (wybrane pozycje):

PASYWA	2011-12-31	2010-12-31
Kapitał własny	180 752	141 732
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	58 003	30 417
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	22 638	10 135
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	241 497	170 202
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	151 940	99 370
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	14 718	7 046
RAZEM	480 253	342 351

Tabela: Cykle rotacji Spółki w latach 2009 -2011 (w dniach)

L.p.		2011	2010	2009
1	Cykl rotacji zapasów	13,5	40,9	99,5
2	Cykl rotacji należności	74,2	64,4	66,2
3	Cykl rotacji zobowiązań	72,8	78,1	122,4
4	Cykl operacyjny (1+2)	87,7	105,3	165,7
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	14,9	27,2	43,3

Zasady wyliczenia wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = $(\text{średni stan zapasów} / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji należności = $(\text{średni stan należności z tytułu dostaw, usług oraz pozostałych należności, kaucji z tytułu umów o budowę, Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego i kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę} / \text{przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji zobowiązań = $(\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe}) / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \cdot \text{liczba dni w okresie}$

Celem polityki zarządzania kapitałem w Spółce jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Cykl konwersji gotówki po raz kolejny uległ skróceniu. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2011 poziom 8,41%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,62 (wskaźnik zadłużenia) Spółka zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych.

3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – nota finansowa nr 6.12.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.12..
- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.32.

3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka nie publikowała na rok 2011 jednostkowych prognoz wyników finansowych.

3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2011 roku nie miała miejsca emisja papierów wartościowych przez Spółkę Unibep S.A.

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2011 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi

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

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

1) Wniesienie przez UNIBEP S.A. do spółki zależnej UNIDEVELOPMENT sp. z o.o. aportu w postaci 100% udziałów w spółce GN Invest sp. z o.o. i 100% udziałów w spółce G81 sp. z o.o.

W dniu 17 listopada 2011 r. odbyło się NZW spółki UNIDEVELOPMENT sp. z o.o. które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego UNIDEVELOPMENT sp. z o.o. o kwotę 200 000 zł i ich objęciu przez jedynego wspólnika UNIBEP S.A. i pokryciu niżej wymienionymi aportami:

- a) 19 000 udziałów o wartości nominalnej 1000 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości 19 000 000 złotych, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce GN 81 Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000390524, NIP 543-21-79-652, REGON 200452552;
- b) 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości nominalnej 50 000 złotych, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce GN Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000204800, NIP 522-27-32-982, REGON 015732154

w zamian za 200 udziałów o wartości nominalnej 1000 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości nominalnej 200 000 złotych w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.

Nadwyżka ustalonej przez Zarząd UNIBEP wartości rynkowej aportu nad wartością nominalną obejmowanych w zamian udziałów zostanie przekazana w całości na kapitał zapasowy Spółki UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.

UNIBEP S.A. ustalił wartość rynkową (zbywczą) opisywanych wyżej udziałów w następującej wysokości:

- a) 19 000 udziałów o wartości nominalnej 1000 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości 19 000 000 złotych, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce GN 81 z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim - na kwotę 27 000 000 (słownie: dwadzieścia siedem milionów) złotych,
- b) 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości nominalnej 50 000 złotych, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce GN Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – na kwotę 26 000 000 (słownie: dwadzieścia sześć milionów) złotych.

Transakcja ma strategiczne znaczenie dla rozwoju UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. W wyniku jej przeprowadzenia doszło do wzmocnienia kapitałów własnych spółki, co umożliwia samodzielny, dynamiczny i bezpieczny rozwój spółki.

4.2. Umowy pozostałe

1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - osiedle Zielony Żoliborz II Etap

W dniu 13 stycznia 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 68.800.000 PLN netto. Zakończenie realizacji robót budowlanych - 31 sierpnia 2012 r. (Raport bieżący 1/2011).

2) Umowa na budowę Hotelu VIKTORIA w Mińsku (Republika Białoruś)

W dniu 25 stycznia 2011 r. został zrealizowany ostatni z warunków wejścia w życie umowy na budowę hotelu Viktoria w Mińsku na Białorusi. W dniu 22 stycznia 2011 r. ubezpieczeniem KUKE została objęta

Umowa Kredytowa na finansowanie projektu "Budowa Hotelu Viktoria wraz z parkingiem w Mińsku przy Prospekcie Pobiediteley" w ramach kontraktu zawartego pomiędzy UNIBEP SA i GUP "Stolica".

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 40 453 220 EUR netto. Okres realizacji kwiecień 2011 – grudzień 2013. (Raport bieżący 4/2011).

3) Zawarcie umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

W dniu 23 lutego 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z firmą Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Inwestycja Grzybowska"), spółką zależną PEKAES S.A., na podstawie której Inwestycja Grzybowska sprzedała na rzecz UNIBEP S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 81. O zawarciu umowy warunkowej Emitent informował Raportem bieżącym Nr 43/2010 z dnia 22.12.2010 r. (Raport bieżący 9/2011).

4) Umowa na wykonanie osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia

W dniu 1 marca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia. Zamawiającym jest Jessheim Vest, Bolig og Naering AS. Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie 44 mieszkań o powierzchni łącznej 3050m2 w technologii modułowej. Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość umowy 29 756 242 NOK netto tj. 15 244 122 PLN wg. kursu NBP z dnia 1.03.2011 r. (Raport bieżący 11/2011).

5) Umowa na realizację inwestycji pod nazwą "Roselund" w Stjordal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim

W dniu 10 maja 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał w Trondheim umowę z inwestorem: Scania Total AS, Ovre Terraseveg 3, 7500 Stjordal, Norway na realizację inwestycji pod nazwą: „Roselund” w Stjordal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim.

Umowa obejmuje wykonanie pod klucz budynku modułowego 18 mieszkań (36 modułów) o łącznej powierzchni mieszkań 1407,5 m2. Wartość umowy wynosi 13 708 543 NOK netto tj. 6 891 284 PLN netto wg kursu NBP z dnia 10.05.2011 r. Termin realizacji 40 tygodni od podpisania umowy wraz z projektowaniem i produkcją modułów (Raport bieżący 21/2011).

6) Wejście w życie umowy na budowę Hotelu „Wnukowo” w Moskwie

W dniu 12 maja 2011 r. UNIBEP S.A. otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podpisaniu w dniu 29 kwietnia br. umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. kontraktu na budowę hotelu we Wnukowie pod Moskwą.

Kontrakt na budowę hotelu podpisany przez UNIBEP S.A. w grudniu 2009 roku (Raport bieżący nr 66/2009 z dnia 18.12.2009) miał charakter warunkowy – warunkiem było uzyskanie finansowania przez Zamawiającego tj. wejście w życie umowy kredytowej.

7) UNIBEP SA list intencyjny dot. wybudowania i sprzedaży budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie

W dniu 26 maja 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał list intencyjny dotyczący wybudowania i sprzedaży budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie (Raport bieżący 23/2011).

8) Wejście w życie inwestycji na projektowanie i budowę osiedle przy ul. Nocznickiego w Warszawie

W dniu 10 czerwca 2011 r. weszła w życie umowa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nocznickiego w Warszawie. Zamawiającym jest TK Polska Development II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 27 380 000 PLN netto. Termin realizacji wynosi 16 miesięcy od daty rozpoczęcia realizacji inwestycji (Raport bieżący 27/2011).

9) Umowa na realizację projektu "Utleir" w Norwegii

W dniu 9 czerwca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu "Utleir" budynek 7 obejmujący wykonanie budynku - 18 mieszkań w technologii modułowej Unihouse. Zamawiającym jest Heimdal Utbygginingselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość umowy: 15 650 000 NOK netto tj. 7 826 565 zł netto wg średniego kursu NBP z dnia 09.06.2011 r. Termin realizacji od 9-06-2011 do 23-12-2011 (Raport bieżący 28/2011).

10) Umowa z LC CORP SA

W dniu 5 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą realizacji I etapu inwestycji mieszkaniowej pn. "Inwestycja Ząbki" w Warszawie. Zamawiającym jest LC CORP S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Przedmiotem zamówienia jest wykonie I etapu zabudowy mieszkaniowej z usługami i garażem wielostanowiskowym podziemnym.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 22 694 466,64 PLN netto. Termin realizacji I etapu inwestycji: 16 m-cy (Raport bieżący 30/2011).

11) Zakup spółki Vizela Investments sp. z o.o. (obecnie UNEX Constructions sp. z o.o.)

W dniu 7 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. nabyła od Trinity Shelf Companies sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 100% udziałów w spółce Vizela Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zakupiona spółka posiada kapitał zakładowy w kwocie 5000 zł. Cena nabycia 100% udziałów wyniosła 16 959,80 zł. Vizela Investments sp. z o.o. do chwili zakupu przez UNIBEP S.A. nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej. W dniu 18 sierpnia 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zebranie Wspólników Vizela Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dokonało zmiany firmy na UNEX Constructions sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zmiana nazwy została zarejestrowana w KRS.

12) Umowa na przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 678

W dniu 8 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie drogi wojewódzkiej Nr 678 na odcinku Białystok - Kleosin. Wykonawcą inwestycji jest Konsorcjum: UNIBEP S.A. występujący jako Lider Konsorcjum i Siauliu Plentas (Litwa) występujący jako Partner Konsorcjum. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich z siedzibą w Białymstoku.

Wartość łączna umowy: 34 999 004,46 PLN netto. Termin realizacji zamówienia: do 31.07.2013r. (Raport bieżący 32/2011).

13) Ubezpieczenie przez KUKE S.A. umowy kredytowej na budowę hotelu Wnukowo w Moskwie

W dniu 14 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podjęciu przez komitet Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKE S.A.) decyzji o ubezpieczeniu umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. warunkowego kontraktu na budowę Hotelu "Wnukowo" w Moskwie. (Raport bieżący 35/2011).

14) Umowa na budowę dla spółki Zielono Sp. z o.o. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie

W dniu 28 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Zielono Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Atlas Estates Limited) umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Przasnyskiej 11, o powierzchni całkowitej budynków 41.258,7 m². Inwestycja obejmuje 303 mieszkania.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy ustalono na 60.666.294,00 złotych netto (sześćdziesiąt milionów sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote). Okres realizacji przedmiotu umowy wynosi 22 miesiące. (Raport bieżący 36/2011).

15) Zawarcie umowy na realizację „Slinningen brygge” w Norwegii

W dniu 12 września 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji „Slinningen brygge” w Alesund Kommune w Norwegii. Zamawiającym jest norweska spółka NHR Eiendom AS z siedzibą w Trondheim. Całkowita wartość kontraktu opiewa na kwotę 21 738 224,00 NOK netto.

Inwestycja będzie realizowana w okresie wrzesień 2011 – czerwiec 2012 r.

16) Zawarcie umowy na realizację inwestycji „Cynamonowy Dom”

W dniu 4 listopada 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej „Cynamonowy Dom” położonej w Warszawie przy ul. Cynamonowej. Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 94 986 000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: 8.11.2011 – 30.06.2013r (Raport bieżący 40/2011).

17) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

W dniu 18 listopada 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej u zbiegu Al. Rzeczypospolitej i Osi Królewskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Spółka Inwestycji Mieszkaniowych "Ursynów" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkalno - usługowo - biurowy.

Wynagrodzenie wykonawcy nie może przekroczyć: 73 500 000 PLN netto. Zakończenie robót budowlanych nastąpi w terminie nie dłuższym niż 20 miesięcy od daty zawarcia Umowy przyrzeczonej (Raport bieżący 43/2011).

18) Zawarcie umowy na realizację „Charlottenlund Vest” w Norwegii

W dniu 23 listopada 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu pod nazwą "Charlottenlund Vest" położonego w Trondheim w Norwegii - 2 budynki BT2 i BB1 w technologii modułowej. Inwestorem przedsięwzięcia jest: Christian Blom AS, Innherresveien 103, 7043 Trondheim. Inwestycja ma charakter mieszkalno - usługowo. Wartość umowy: 30.794.694 NOK netto (38.493.367,50 NOK brutto) tj. 17 611 485,5 zł netto wg kursu NOK z dnia 23.11.2011 (Kurs NBP) Termin realizacji: listopad 2011 - sierpień 2012 (Raport bieżący 44/2011).

19) Zawarcie umowy budownictwa mieszkaniowego "Lipowa Ostoja" w Pruszkowie

W dniu 30 listopada 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu pod nazwą "Lipowa Ostoja" położonego w Pruszkowie. Inwestorem przedsięwzięcia jest: "Portus Investment" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowy.

Wartość umowy: 23 300 035 zł netto. Termin realizacji: 15.12.2011 - 30.05.2013 (Raport bieżący 44/2011).

4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - inwestycja w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej

W dniu 10 stycznia 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej. Zamawiającym jest spółka OKAM 2007 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowo - usługowo - handlowy. Inwestycja będzie realizowana w 3 etapach realizacyjnych. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 100 828 355 PLN netto (Raport bieżący 1/2012).

2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego

W dniu 31 stycznia 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy Alei Rzeczypospolitej 12/14. Zamawiającym jest Spółka Inwestycji Mieszkaniowych "Ursynów" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zawarcie niniejszej umowy poprzedzało zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 18 listopada 2011r. (raport bieżący emitenta z dnia 21.11.2011r. Nr 43/2011). Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 71 500 000 PLN netto. (Raport bieżący 2/2012).

3) Umowa na zespół budynków mieszkalnych w Warszawie

W dniu 2 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy ul. Niedzielskiego 2 (I Etap). Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 39 345 936 PLN netto. Terminy realizacji: termin rozpoczęcia - 11.04.2012 r.; termin zakończenia - 09.08.2013 r. (Raport bieżący 3/2012).

4) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego z Atelier Żoliborz sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej położonej w Warszawie przy ul. Przasnyskiej. Zamawiającym jest spółka Atelier Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowo - usługowy.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 82 mln zł netto. Terminy realizacji inwestycji wynosi 23 miesiące od daty otrzymania polecenia rozpoczęcia robót (Raport bieżący 5/2012).

5) Zawarcie kolejnych umów na rynku norweskim

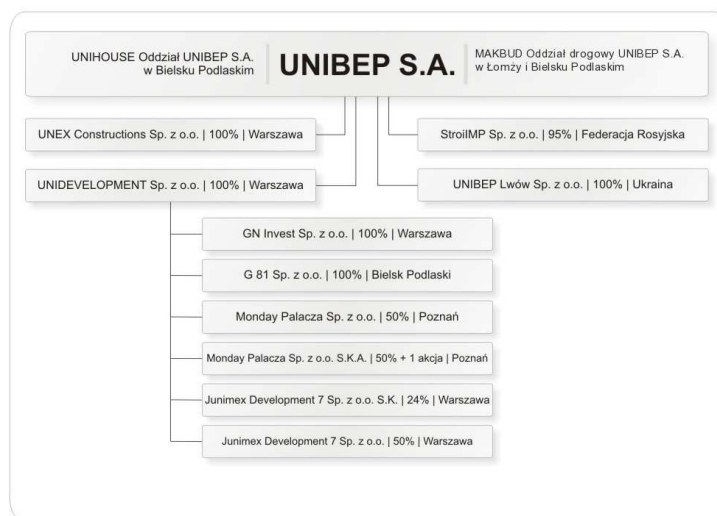
W dniu 3 lutego 2012 podpisał umowę z BYPARKEN ALLE AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji „Skaregata” w Ålesund w Norwegii polegającej na wykonaniu budynku mieszkalnego z 35 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu wynosi: 26 480 506 NOK netto tj. 14 500 725 PLN netto wg kursu NBP z dnia 3.02.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – marzec 2013.

W dniu 14 lutego 2012 podpisał umowę ze spółką JESSHEIM VEST, BOLIG OG NÆRING AS z siedzibą w Tromsø w Norwegii na wykonanie inwestycji „Odelsveien Park, etap II” zlokalizowanej w Jessheim w Norwegii. Inwestycja polega na wykonaniu 2 budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 32 mieszkania w technologii modułowej Unihouse, w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu wynosi: 27 135 125 NOK tj. 15 073 561 PLN netto wg kursu NBP z dnia 14.02.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – maj 2013.

W dniu 23 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z AGATHON BORGEN AS z siedzibą w Trondheimsveien 66, 2040 Klofta w Norwegii na wykonanie inwestycji mieszkaniowej "Kjeller Gard BK 08" w Kjeller w Norwegii. Wartość kontraktu wynosi 26 270 750,- NOK tj. 14 714 247 PLN wg kursu NBP z daty podpisania umowy. Termin realizacji inwestycji to luty 2012 - listopad 2012. (Raport bieżący 8/2012).

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1. Opis grupy kapitałowej



5.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o., UNEX Constructions sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 5.1.).

W dniu 8 lipca 2011 r. NWZA UNIBEP S.A. podjęło decyzję o połączeniu spółki PRDiM Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A. Z dniem 1 września 2011 r. nastąpiło formalne połączenie obu spółek. Szerzej na ten temat w pkt 5.1.2. Dodatkowo w okresie objętym sprawozdaniem UNIBEP S.A. w dniu 21 grudnia 2011 r. zawarł porozumienie dotyczące rozwiązania umowy na zakup udziałów w spółce Galeria Kutno sp. z o.o.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka UNIDEVELOPMENT sp. z o.o. stała się udziałowcem następujących podmiotów: - Monday Palacza sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (50% udziałów), Monday Palacza sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Poznaniu (udział: 50% + 1 akcja), Junimex Development 7 sp. z o.o. (50% udziałów) oraz Junimex Development 7 sp. z o.o. S.K. (24% udziałów)

Informacje uzupełniające dotyczące nowych Spółek w Grupie Unibep

W celu realizacji wspólnej inwestycji na nabytej w przetargu przez Unidevelopment Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Poznaniu ul. Palacza (umowa przedwstępna z Poznańskim TBS Sp. z o.o. z dnia 22.07.2011) ze spółką Monday Development S.A. , zawiązano spółkę celową o nazwie Monday Palacza Sp. z o.o. SKA. z siedzibą w Poznaniu. Spółka została zarejestrowana w Krajowym rejestrze Sądowym w dniu 29.08.2011 r. pod numerem 0000394414, Regon: 301902400, podstawowy rodzaj działalności –roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Kapitał zakładowy Spółki celowej (Monday Palacza Sp. z o.o. SKA) wynosi 300.000,00 złotych i dzieli się na:

- 1.498 akcji imiennych serii A numerowanych od A 00001 do A 01498 o wartości nominalnej 100,- (sto) złotych każda, objętych przez akcjonariusza Monday Development Spółka Akcyjna w Poznaniu i pokrytych w całości wkładem pieniężnym, o wartości 149.800,- złotych,
- 1 akcję imienną serii A o numerze A 01499 o wartości nominalnej 100,- złotych, objętą przez akcjonariusza Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie i pokrytą w całości wkładem pieniężnym, o wartości 100,- złotych,
- 1.501 akcji imiennych serii B numerowanych od B 00001 do B 01501 o wartości nominalnej 100,- złotych każda, objętych przez akcjonariusza Unidevelopment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie i pokrytych w całości wkładem pieniężnym o wartości 150.100,- złotych.

Monday Palacza Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu , spółka zarejestrowana w KRS od dnia 29.08.2011 r. pod numerem 0000394406, Regon: 301902422, jako rodzaj działalności przeważającej spółka wskazuje realizację

projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka jest komplementariuszem w spółce Monday Palacza Sp. z o.o. SKA. Kapitał zakładowy wynosi 10.000,00 złotych i dzieli się na 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy. Udziały zostały objęte przez Unidevelopment Sp z o.o. (50%) i Monday Development S.A. (50%).

Junimex Development 7 Sp. z o.o. – siedzibą spółki jest Warszawa, data rejestracji w KRS – 19.01.2005 r., nr KRS: 0000226688, Regon: 140696042, przeważający rodzaj działalności-kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Junimex Development 7 Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31.08.2010 r. pod numerem 0000362446, Regon: 142567076, podstawowy rodzaj działalności – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

5.1.2 Informacja dotycząca połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Ns-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca).

Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej, które UNIBEP przyznał wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w Planie Połączenia.

W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A..

Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiadała 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wyda Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wydała akcji własnych samej sobie za przysługującą jej udziały w Spółce Przejmowanej, a jedynie pozostałym wspólnikom posiadającym 15% udziałów w kapitale zakładowym, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh.

W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 3 392 718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę 9 450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję 94 500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydziału wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji połączenia stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej.

UNIBEP S.A. podjął stosowne działania mające na celu dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, a w szczególności wystąpił z wnioskiem o dokonanie rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym. Przejęta Spółka organizacyjnie została włączona do oddziału Makbud.

5.2. Akcjonariat

Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	26,98%	9.179.646	26,98%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,64%	6.000.000	17,64%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,78%	6.050.000	17,78%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.347.727	9,84%	3.347.727	9,84%

* Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

5.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2011r.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 27 kwietnia 2011 r. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2010 rok. Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom została wypłacona dywidenda w wysokości 12 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy wyniosła 4 071 262,08 zł (słownie: cztery miliony siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 8/100). Dzień dywidendy (D) ustalono na 31 maja 2011. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 15 czerwca 2011. Dywidenda została wypłacona w ustalonym terminie.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP S.A., Zarząd może rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

Z uwagi na założoną politykę dywidendy i spełnienie warunków z niej wynikających UNIBEP S.A. konsekwentnie w ostatnich trzech latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

5.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIBEP S.A.

W roku 2011 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIBEP S.A.

5.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiła zmiana akcjonariuszy posiadających ponad 5% w kapitale akcyjnym.

5.3. Informacje pozostałe

5.3.1 W Sprawozdaniu Finansowym UNIBEP S.A. zawarte są dodatkowo następujące informacje:

1. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A. (Informacje o pracowniczym programie opcji menadżerskich) - nota finansowa nr 6.11.1.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.11.2.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2011 - nota finansowa nr 6.32.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.32.1.
5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. - nota finansowa nr 6.32.2.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2011 roku - nota finansowa nr 6.32.3.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.32.5.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.33.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.37.

5.3.2 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w Raporcie dotyczącym stosowania zasad Ładu Korporacyjnego przez UNIBEP S.A. w 2011 r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbicki

Jan Mikołuszko

Mariusz Sawoniewski

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 6 marca 2012 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl



**GRUPA
UNIBEP**