



Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy UNIBEP 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 Grupy	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 GRUPY UNIBEP	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	15
3.4. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym	15
3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	15
3.6. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	15
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2011 ROKU	16
4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi	16
4.2. Umowy pozostałe	16
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	20
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	21
5.1. Opis grupy kapitałowej	21
5.2. Akcjonariat	23
5.3. Informacje pozostałe	23

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 wynikała 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	939 404	657 861	226 904	164 284
EBITDA	39 007	35 696	9 422	8 914
EBIT	33 762	29 757	8 155	7 431
Zysk/Strata netto	21 118	22 685	5 101	5 665

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	102 095	91 274	23 115	23 047
Aktywa obrotowe	417 745	284 559	94 581	71 853
Aktywa/Pasywa	519 840	375 838	117 696	94 901
Kapitał własny	158 069	140 411	35 788	35 455
Kapitał obcy	361 771	235 427	81 908	59 447

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	21 840	25 045	5 275	6 254
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 39 872	- 6 341	- 9 631	- 1 584
Przepływy z działalności finansowej	32 485	- 8 599	7 846	- 2 147
Środki pieniężne na początek okresu	28 275	18 170	7 139	4 423
Środki pieniężne na koniec okresu	42 727	28 275	9 674	7 139

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2011	31.12.2010
Rentowność EBIT	3,59%	4,52%
Rentowność netto (ROS)	2,25%	3,45%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	14,15%	18,10%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,38%	3,05%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,70	0,63
Wskaźnik płynności bieżącej	1,49	1,63
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,16	0,16

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 oraz poziomu EBITDA i EBIT. Jednocześnie nieznacznie spadł zysk netto, co wynika z ujemnego bilansu operacji finansowych oraz wyższego poziomu podatku dochodowego. Dynamika wzrostu zysków (EBIT, EBITDA) była niższa niż wzrost sprzedaży, co przełożyło się na niższe wartości wskaźników w ujęciu procentowym. Wzrost wskaźnik zadłużenia ogólnego, co wynika ze wzrostu celowych kredytów deweloperskich spółek zależnych (SPV) oraz polityki spółki w zakresie kapitału obrotowego. Koszty zarządu stanowiły mniej niż 2,4% uzyskanych przychodów. Bardzo pozytywnie wyglądają przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej, zwiększył

się też stan środków pieniężnych na koniec okresu. Wskaźniki płynności pozostają na dobrym, bezpiecznym poziomie. Powyższe dane świadczą o dobrej kondycji spółki w obszarze bezpieczeństwa gotówkowego.

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

- silne zwiększenie eksportu usług na rynki wschodnie (rosyjski i białoruski),
- dobra jakość portfela realizowanych zleceń w generalnym wykonawstwie,
- wysoka zyskowność segmentu deweloperskiego oraz duża poprawa marży segmentu produkcyjnego
- niższe od oczekiwań wyniki segmentów drogowego
- 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 Grupy 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 Grupy stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Drugim pod względem sprzedaży segmentem jest działalność deweloperska (własne projekty mieszkaniowe wielorodzinne, w ostatnim czasie również projekty komercyjne). Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie budownictwa drogowego i produkcji domów modułowych.

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

Grupa UNIBEP prowadzi swoją działalność poprzez oddziały spółki UNIBEP S.A. oraz spółki zależne:

- UNIHOUSE – oddział produkcyjny – produkcja domów modułowych, oraz produkcja wysokiej jakości wyrobów stolarskich,
- MAKBUD – oddział drogowy - budownictwo drogowe na obszarze kraju (region północno-wschodni).
- UNIDEVELOPMENT i spółki zależne - działalność deweloperska w segmencie budynków wielorodzinnych i domów jednorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej. W ostatnim okresie nastąpił intensywny rozwój działalności deweloperskiej w segmencie komercyjnym.

Szersza informacja n/t struktury Grupy UNIBEP w pkt. 5.1.

Uzależnienie Grupy 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 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					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	751 678	57 940	103 119	98 647	-71 981	939 404
sprzedaż zew netrzna	683 583	57 940	103 119	94 762		939 404
sprzedaż na rzecz innych segmentów	68 096			3 885	-71 981	0
Koszt sprzedaży	711 164	60 214	81 490	91 103	-66 723	877 248
Zysk brutto ze sprzedaży	40 514	-2 273	21 629	7 544	-5 258	62 156
% zysku brutto ze sprzedaży	5,39%	-3,92%	20,97%	7,65%	7,30%	6,62%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2010 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	461 272	67 752	97 373	40 324	-8 862	657 861
sprzedaż zewnętrzną	453 022	67 747	97 373	39 718		657 861
sprzedaż na rzecz innych segmentów	8 250	5		606	-8 862	0
Koszt sprzedaży	429 420	64 698	72 340	46 459	-8 601	604 316
Zysk brutto ze sprzedaży	31 853	3 054	25 033	-6 135	-261	53 545
% zysku brutto ze sprzedaży	6,91%	4,51%	25,71%	-15,21%	2,94%	8,14%

2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony 31-12-2011	okres zakończony 31-12-2010	stan na dzień 31-12-2011	stan na dzień 31-12-2010
KRAJ	616 166	585 737	41 856	45 067
EKSPORT	323 237	72 124	25 865	25 775
w tym Rosja	215 537	32 033	301	176
Razem	939 404	657 861	67 721	70 841

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 oddziały Grupy korzystają ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

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

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

2.4. Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Grupy UNIBEP 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. Wpłynie 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.

Istotnym elementem przyszłej pozycji na rynku deweloperskim może być kontynuowanie działalności prowadzonej przez Unidevelopment. Strategia rozwoju segmentu deweloperskiego zakłada intensywny rozwój spółki Unidevelopment - docelowo usamodzielnienie i wprowadzenie na parkiet GPW. Źródło przychodów w dalszym ciągu stanowić będą własne projekty w segmencie mieszkaniowym wielorodzinnym, jak również inwestycje komercyjne (głównie obiekty biurowe).

Czynnikami budowania wartości Grupy 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.

Grupa pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia rodzajów ryzyka 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 Grupa UNIBEP 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,
- Zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

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,
- Zbudowanie kompetencji potrzebnych do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym,
- 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 Grupy pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na rozwój Grupy i wzrost wartości.

Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Grupy szczególnie w segmencie deweloperskim (zakup nieruchomości lub udziałów w spółkach realizujących projekty mieszkaniowe lub biurowe). Rozwój biznesu rodzi potrzebę większej kontroli nad efektywnością, a z drugiej strony poprawy obsługi naszych klientów. Ten obszar usprawni planowany rozwój systemów ERP/CRM.

W obszarze produkcji modułowej nakłady inwestycyjne wiązać się mogą z rozbudową zaplecza produkcyjnego i rozwojem logistyki. Trwają obecnie prace związane z opracowaniem koncepcji 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 na 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 Grupy UNIBEP.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynkach wschodnich. W związku z tym występuje szereg rodzajów ryzyka 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 Grupy wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Grupy 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 Grupy, m.in. na ograniczenie dostępu do kapitałów, niższą skłonność potencjalnych klientów do rozpoczynania inwestycji, agresywną konkurencję. Grupa ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń może mieć negatywny wpływ na wyniki Grupy i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko związane z nowymi biznesami Grupy – 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 rodzajów ryzyka charakterystycznych dla tego typu projektów. Fabryka rozpoczęła produkcję w III kwartale 2009r. i ukierunkowana jest ona na rynek skandynawski. Grupa 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 Grupy.

Obie opisane działalności nie będą miały kluczowego znaczenia dla wyniku firmy w roku bieżącym (wg założeń osiągną łącznie nie więcej niż 20% przychodów Grupy).

- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach - Grupa 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 mogą 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 Grupa wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być rozpoczęcie działalności w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (projekty biurowe) oraz nowe produkty z fabryki domów modułowych (np. hotel ekonomiczny modułowy). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek, pokrywających się z opisanymi wcześniej w dwóch punktach powyżej. Grupa 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 Grupy.

- 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 Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego.

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

Grupa Unibep posiada do sprzedaży domy/lokale/mieszkania 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 Grupy 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.

Spółka rozpoczęła działalność w sektorze komercyjnym. Sprzedaż tego typu projektów, z reguły, jest możliwa dopiero po skutecznym przeprowadzeniu procesu komercjalizacji, tj. podpisaniu umów najmu na całą lub przeważającą część powierzchni użytkowej. Istnieje więc ryzyko nie uzyskania oczekiwanego stopnia komercjalizacji bądź też przesunięcie planowanego terminu ukończenia komercjalizacji. W zależności od charakteru transakcji w różny sposób i w różnym czasie może być też rozpoznany wynik na projekcie deweloperskim komercyjnym co stwarza ryzyko przesunięcia w czasie planowanych przychodów/kosztów projektu.

Wśród ryzyk finansowych, na które narażona jest Grupa 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 Grupy UNIBEP w 2011 roku mających wpływ na działalność w następnych 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 biur 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 w biznesie deweloperskim,
- organizacja przedstawicielstwa na Białorusi,
- rozwój w ramach działalności deweloperskiej strategii rynkowej ukierunkowanej na segment mieszkaniowy i komercyjny oraz nowe rynki (pozański).

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	2011-12-31	2010-12-31	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	57 637	51 456	6 181	12,0%
Wartości niematerialne	6 723	10 244	-3 521	-34,4%
Środki trwałe w budowie	1 146	6 777	-5 632	-83,1%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	5	0	5	
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe	0	0	0	
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 299	0	2 299	
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 617	6 437	6 180	96,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 266	10 975	7 291	66,4%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 215	2 364	-149	-6,3%
Pożyczki udzielone	16	2 365	-2 349	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 170	655	515	78,5%
Aktywa trwałe razem	102 095	91 274	10 821	11,9%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	112 526	99 217	13 309	13,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	191 330	116 032	75 298	64,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 581	15 446	-1 865	-12,1%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	46 892	17 984	28 909	160,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 990	3 585	-595	-16,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 825	28 123	14 702	52,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 315	3 873	1 442	37,2%
Pożyczki udzielone	2 285	300	1 985	661,8%
Aktywa obrotowe razem	417 745	284 559	133 185	46,8%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		5	-5	
AKTYWA RAZEM	519 840	375 838	144 002	38,3%

	2011-12-31	2010-12-31	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 402	3 393	9	0,3%
Udziały własne	0	0	0	
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	1	-5	6	-112,4%
Pozostałe kapitały	135 125	114 466	20 659	18,0%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	59 426	59 426	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	19 390	22 023	-2 632	-12,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	157 919	139 876	18 042	12,9%
Kapitał mniejszości	150	535	-385	-71,9%
Kapitał własny ogółem	158 069	140 411	17 658	12,6%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	39 213	32 448	6 765	20,8%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	663	583	80	13,7%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	16 926	7 695	9 230	119,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 954	13 620	10 335	75,9%
Przychody przyszłych okresów	755	7 005	-6 250	-89,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	81 511	61 351	20 159	32,9%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	152 707	102 420	50 287	49,1%
Kaucje z tytułu umów o budowę	28 230	22 123	6 106	27,6%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	11 743	15 727	-3 984	-25,3%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	43 930	7 422	36 508	491,9%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 021	25	1 996	7872,4%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	38 174	21 298	16 876	79,2%
Przychody przyszłych okresów	3 455	5 060	-1 605	-31,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	280 260	174 075	106 185	61,0%
PASYWA RAZEM	519 840	375 838	144 002	38,3%

Na dzień 31 grudnia 2011 roku skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 144.002 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2010 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 11,9% (10.821 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 46,8% (133.185 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2011 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost rzeczowych aktywów trwałych o 6.181 tys. zł, związany z przekazaniem do użytkowania inwestycji w segmencie drogowym
- spadek środków trwałych w budowie o 5.632 tys. zł, związany z powyższym,
- wzrost kaucji z tytułu umów o budowę o 6.180 tys. zł,
- wzrost aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 7.291 tys. zł.

Aktywa obrotowe:

W tym samym czasie aktywa obrotowe zwiększyły się o 133.185 tys. zł, co było głównie wynikiem wzrostu:

- należności z tytułu dostaw i umów oraz pozostałych należności o 75.298 tys. zł,
- kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 28.909 tys. zł,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 14.702 tys. zł,

Pasywa:

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu pozostałych kapitałów o 20.659 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 20.159 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - o wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 6.765 tys. zł,
 - o wzrostu rezerw z tytułu podatku odroczonego o 9.230 tys. zł,
 - o wzrostu kaucji z tytułu umów o budowę o 10.335 tys. zł,
 - o spadku przychodów przyszłych okresów o kwotę 6.250 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 106.185 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - o wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 50.287 tys. zł,
 - o wzrostu kaucji z tytułu umów o budowę o 6.106 tys. zł,
 - o wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 36.508 tys. zł,
 - o wzrostu rezerw na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne o 16.876 tys. zł.

2011 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje nieznaczne pogorszenie niektórych wskaźników finansowych. Zysowność netto spadła o 1,20 pkt% kształtując się na poziomie 2,25%. Zysowność EBIT spadła o 0,93 pkt% osiągając poziom 3,59%. Spadek zysowności wynika z dwóch głównych przyczyn: bardzo wysokiej dynamiki sprzedaży oraz charakterystycznej dla branży niższej rentowności zleceń pozyskanych w latach 2009 i 2010. Pomimo niekorzystnych warunków rynkowych, EBIT i EBITDA w ujęciu kwotowym, są na wyższym poziomie niż w roku poprzednim.

Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (14,15%), choć jego wartość spadła w stosunku do roku ubiegłego (18,10%).

Bardzo pozytywnie, wyglądają przepływy pieniężne. Grupa z działalności operacyjnej wygenerowała ok. 22 mln gotówki, wzrósł też stan gotówki na koniec roku. Dobrą sytuację w zakresie płynności potwierdzają wskaźniki płynności bieżącej i gotówkowej. Dług oprocentowany jest w zasadniczej części związany z kredytami deweloperskimi spółek celowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY	31-12-2011	31-12-2010	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	924 458	638 780	285 679	44,7%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	14 945	19 081	-4 135	-21,7%
Przychody ze sprzedaży ogółem	939 404	657 861	281 543	42,8%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	862 332	585 287	277 044	47,3%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	14 916	19 029	-4 113	-21,6%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	62 156	53 545	8 612	16,1%
Koszty sprzedaży	2 949	3 289	-340	-10,3%
Koszty zarządu	22 393	20 085	2 308	11,5%
Pozostałe przychody operacyjne	4 292	4 282	10	0,2%
Pozostałe koszty operacyjne	7 344	4 695	2 648	56,4%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	33 762	29 757	4 005	13,5%
Przychody finansowe	4 192	3 579	613	17,1%
Koszty finansowe	7 855	3 896	3 959	101,6%
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-1			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 098	29 440	658	2,2%
Podatek dochodowy	8 980	6 755	2 225	32,9%
Zysk (strata) netto	21 118	22 685	-1 567	-6,9%

W 2011 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2010 wzrosły o 281.543 tys. zł, co daje wzrost o 42,8%. Wynika to ze zwiększenia sprzedaży na rynkach eksportowych. Poprawie uległy także wartości zysków na wszystkich poziomach, poza zyskiem netto (spadek o 6,9%).

Zysk brutto ze sprzedaży w 2011 roku wyniósł 62.126 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 53.545 tys. zł (wzrost o 16,1%). Zysk EBIT wzrósł o 13,5%, a wynik finansowy netto na koniec 2011 roku był niższy niż w 2010 roku o 1.567 tys. zł.

W roku 2011 spadły koszty sprzedaży (o 340 tys. zł). Koszty zarządu były o 2.308 tys. zł wyższe niż koszty poniesione w 2010 roku (choć wskaźnik udziału kosztów zarządu w przychodach ze sprzedaży ogółem spadł z 3,05% w 2010 roku do 2,38% w roku 2011).

Pozostałe przychody operacyjne na poziomie roku ubiegłego. Nastąpił wzrost pozostałych kosztów operacyjnych (o 2.648 tys. zł). Wynika to z faktu ostrożnego podejścia do potencjalnie nieściągalnych należności i potencjalnych zobowiązań.

Grupa w roku 2011 wykazała wyższe o 3.959 tys. zł niż rok wcześniej koszty finansowe (oprócz wzrostu odsetek jest to wynik wycen transakcji typu forward oraz kredytu walutowego).

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	31-12-2011	31-12-2010
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	30 098	29 440
II. Korekty razem	-8 258	-4 395
1. Amortyzacja	5 246	5 945
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 258	232
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	402	322
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 760	-105
5. Zmiana stanu rezerw	16 956	5 062
6. Zmiana stanu zapasów	8 275	28 885
7. Zmiana stanu należności	-92 273	-68 509
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	62 744	37 376
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-9 813	-2 450
10. Inne korekty	-189	-411
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-4 624	-10 742
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 840	25 045
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-3 942	-7 623
Wpływ z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	346	216
Nabycie akcji i udziałów	-197	-10 163
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 283	992
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-2 219	-2 350
Wpływ z tytułu sprzedaży akcji własnych		10 671
Nabycie aktywów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	-35 149	0
Pozostałe	6	1 915
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-39 872	-6 341
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływ z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	46 834	24 851
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-2 562	-25 269
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 375	-2 230
Zapłacone odsetki	-5 341	-2 573
Wypłacone dywidendy	-4 071	-3 378
Pozostałe		0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 485	-8 599
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	14 453	10 105
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym		0
- różnice kursowe	98	-151
Środki pieniężne na początek okresu	28 275	18 170
Środki pieniężne na koniec okresu	42 727	28 275
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców w nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2011r.	3 393	-5	300	54 740	59 426	-684	22 707	139 876	535	140 411
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	22 707	-22 707	0		0
- podział zysku na kapitał zapasowy	0	0	0	20 348	0	-20 348		0		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 071		-4 071		-4 071
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi		0	414					414		414
- przejęcie kontroli nad MONDAY								0	150	150
- połączenie jedn. dominującej z PDRIM Sp. z o.o.	9			-103	0	678		584	-533	51
- objęcie w spółce kontroli nad Junimex Development Sp. z o.o.						-10		-10		-10
- suma całkowitych dochodów		6				0	21 119	21 125	-1	21 124
31 GRUDNIA 2011	3 402	1	714	74 985	59 426	-1 729	21 119	157 919	150	158 069

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej												
WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zysk (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2010r.	3 393	-7 812	-12	0 0	7 900	35 094	57 114	-3 155	17 795	110 317	1	110 319
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0	0	0	0	0	17 795	-17 795	0		0
- podział zysku na kapitał zapasowy	0	0	0	0	0	14 724	0	-14 724		0		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy							0	-3 393		-3 393		-3 393
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne							0	15		15		15
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHOUSEM)						-2 977	0	2 977		0		0
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi		0	0	300	0		0			300		300
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy					-7 900	7 900	0			0		0
- sprzedaż akcji własnych		7 812					2 855			10 667		10 667
- zakup udziałów w PRDİM	0	0		0	0	0	0			0	555	555
- korekta w wyniku lat poprzednich								-200		-200		-200
- suma całkowitych dochodów			6				-542		22 707	22 171	-22	22 149
31 GRUDNIA 2010 r.	3 393	0	-5	300 0	0	54 740	59 426	-684	22 707	139 876	535	140 411

Zmiany w kapitale własnym związane są głównie z wypracowaniem zysku w roku 2011 oraz podziałem zysku na wypłatę dywidendy.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

	2011-12-31	2010-12-31
PASYWA	158 069	140 411
Kapitał własny	81 511	61 351
Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	39 213	32 448
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	280 260	174 075
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	152 707	102 402
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	43 930	7 422
RAZEM	519 840	375 838

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

L.p.		2011	2010	2009
1	Cykl rotacji zapasów	44,1	60,4	105,7
2	Cykl rotacji należności	79,2	65,0	67,3
3	Cykl rotacji zobowiązań	80,7	79,3	122,3
4	Cykl operacyjny (1+2)	123,3	125,4	173,0
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	42,6	46,1	50,7

Zasady wyliczania wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = ((średni stan zapasów)/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji należności = ((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 / przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji zobowiązań = ((średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucji 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)/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie

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

Grupa 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 2010 poziom 14,15%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,70 (wskaźnik zadłużenia) Grupa 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 6.40.

3.4. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2011 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych.

Inwestycje w obce podmioty gospodarcze opisane zostały w punkcie 4.2 w ramach znaczących umów zawartych w roku 2011.

3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2011.

3.6. 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

Umową Kredytową 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 Stjorda 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 Stjorda, Norway na realizację inwestycji pod nazwą: „Roselund” w Stjorda 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 Utbyggingsselskap 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 16 959,80zł. 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) Umowa przedwstępna na sprzedaż projektu deweloperskiego przez spółkę zależną UNIBEP S.A.

W dniu 12 lipca 2011 r. spółka G 81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim ("Sprzedający") spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A., podpisała umowę przedwstępną warunkową dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim prawa własności budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81. Drugą stroną umowy jest spółka BPS Grzybowska 81 Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie ("Kupujący") spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Z tytułu realizacji przedmiotu umowy Kupujący zobowiązał się zapłacić Sprzedającemu kwotę 97 250 000 zł netto. Wskazana kwota powiększona będzie o tzw. koszty finansowania budowy budynku biurowego, tj. o równowartość prowizji i innych opłat (płatności), do których zapłaty będzie zobowiązany Sprzedający na mocy umowy o udzielenie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku a także odsetek od kredytu. (Raport bieżący 33/2011).

14) 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).

15) 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).

16) Zawarcie umowy inwestycyjnej na realizację projektu w Poznaniu

W dniu 10 sierpnia 2011 r. Unidevelopment Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną z firmą Monday Development na realizację wspólnej inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstanie tam zespół cztero- i pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m.kw. Wartość projektu szacowana jest na około 65 mln zł.

Rozpoczęcie budowy przewidziane jest na II kwartał 2012r., a jej zakończenie na II kwartał 2014r.

17) Zawarcie przez spółkę z Grupy UNIBEP umów kredytowych na realizację projektu biurowego Grzybowska 81

W dniu 11 sierpnia 2011 r., UNIBEP S.A. otrzymał informację o podpisaniu w dniu 10.08.2011r. przez spółkę zależną G81 Sp. z o.o. z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umów kredytowych dotyczących finansowania budowy budynku biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81.

Podpisane umowy kredytowe są związane z transakcją szczegółowo opisaną w raporcie bieżącym nr 33/2011 z dnia 13.07.2011r.

Zgodnie z podpisaną umową przedwstępną warunkową dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim prawa własności budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81 równowartość sumy prowizji i innych opłat a także odsetek od ww. kredytów powiększy cenę sprzedaży ww. nieruchomości.

Łączna wartość kredytów: 70.000.000 zł (Raport bieżący 36/2011).

18) 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.

19) 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 – 30.06.2013 r. (Raport bieżący 40/2011).

20) 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).

21) 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).

22) 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

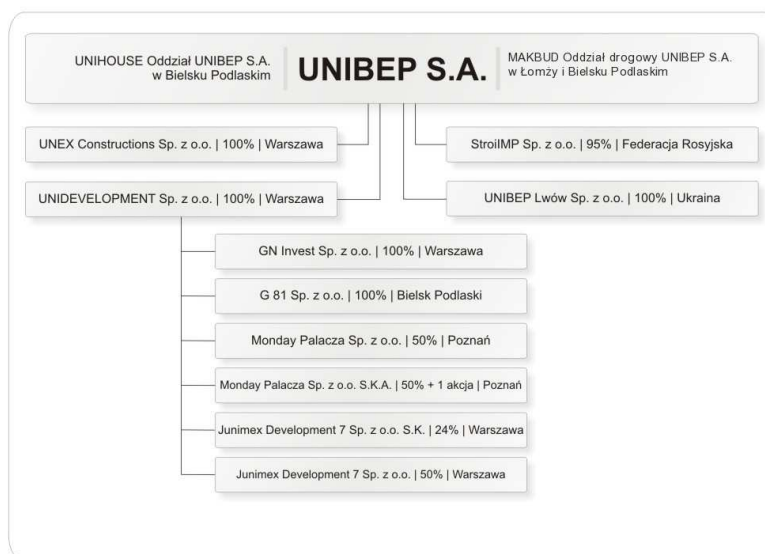
W dniu 3 lutego 2012 UNIBEP podpisał umowę z BYPARKEN ALLE AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji „Skaregata” w Ålesund w Norwegii polegającej na wykonaniu budynku mieszkalnego z 35 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu 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 BORGES AS z siedzibą w Trondheimsveien 66, 2040 Kjøfta 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 zastała 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 niemieskalnych.

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

W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP była UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, GN Invest Sp. z o.o., i G81 Sp. z o.o. Pozostałe Spółki mają niewielki wpływ zarówno na wyniki finansowe jak i dane bilansowe Grupy.

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 wystąpił 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 Grupy UNIBEP 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 6.10.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.11.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2011 - nota finansowa nr 6.34.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.35.

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 6.36.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2011 roku - nota finansowa nr 6.37.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.39.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.40.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.44.

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 Gołąbiecki

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