



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2010

**SPIS TREŚCI**

<b>1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
<b>2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....</b>	<b>4</b>
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 .....	8
2.7. Działania rozwojowe.....	9
<b>3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A. ....</b>	<b>10</b>
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
<b>4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2010 ROKU .....</b>	<b>15</b>
4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi .....	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 .....	21
<b>5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>23</b>
5.1. Opis grupy kapitałowej .....	23
5.2. Akcjonariat.....	24
5.3. Informacje pozostałe .....	25

## 1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

#### Sytuacja w roku 2010<sup>1</sup>

W ostatnich trzech miesiącach 2010 roku nastąpiło w Polsce przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był trzecim z kolei kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto była wyższa niż trzy miesiące wcześniej.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2010 roku wzrósł o 4,4 procenta w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. W całym 2010 roku produkt krajowy brutto wzrósł o 3,8 proc., a więc o ponad dwa punkty procentowe 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 3,9 proc. w 2010 roku.

Drugi rok z rzędu nastąpił realny spadek nakładów brutto na środki trwałe, czyli inwestycji. W całym 2010 roku nakłady inwestycyjne obniżyły się o 2 proc.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w 2010 roku częścią gospodarki był przemysł. Wartość dodana w przemyśle wzrosła w tym okresie o 9,2 proc. Wolniejsze tempo wzrostu odnotowano w budownictwie. Wartość dodana w budownictwie zwiększyła się w 2010 roku o 3,8 proc.

Stopa bezrobocia na koniec roku wyniosła 12,3 procenta.

W całym 2010 roku średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło 2,6 proc.

#### Prognoza na rok 2011<sup>2</sup>

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną oceny gospodarki w roku 2011 są bardziej pozytywne niż dla roku ubiegłego.

Według prognozy Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2011 roku wyniesie 3,7 proc., a więc będzie niemal identyczne jak w roku poprzednim. W 2012 roku wzrost PKB w Polsce wyniesie 4,1 proc., co będzie możliwe między innymi dzięki rosnącym inwestycjom oraz poprawie sytuacji na rynku pracy.

W latach 2011 – 2012 sytuacja w przemyśle będzie stabilna – prognozowany wzrost wartości dodanej w tym sektorze wynosi rocznie około 7,5 proc. Wyraźnie lepsza niż w 2010 roku będzie natomiast koniunktura w budownictwie, gdzie wzrost wartości dodanej w tym czasie wyniesie odpowiednio 8,6 oraz 11,8 proc. Końcowy etap przygotowań do organizacji EURO 2012 oraz realizacja inwestycji infrastrukturalnych to najważniejsze czynniki wzrostu w sektorze budowlanym.

W ocenie IBnGR, sytuacja na rynku pracy będzie się poprawiać, a stopa bezrobocia na koniec grudnia 2011 roku wyniesie 10,8 proc., a więc o 1,5 punktu procentowego mniej niż na koniec ubiegłego roku.

Przy konstruowaniu prognoz braliśmy pod uwagę ww. tendencje, należy jednak pamiętać, że cały czas na rynkach międzynarodowych istnieje duża niepewność a niekorzystne wydarzenia na arenie międzynarodowej mogą wpłynąć na ich weryfikację.

Z perspektywy Spółki widać też niekorzystne zjawiska, jak: pogarszanie się sytuacji finansowej budżetu państwa oraz ograniczenia w finansowaniu inwestorów publicznych, ograniczenie dostępu do kredytów hipotecznych oraz potencjalny wzrost cen materiałów budowlanych czy też możliwa presja na płace jako pochodne, m.in. wzrostu inwestycji infrastrukturalnych i spadku stopy bezrobocia.

---

<sup>1</sup> Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 69 (luty 2011r.)

<sup>2</sup> jak wyżej

## 2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 2.1. Wybrane dane finansowe

#### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Przychody netto ze sprzedaży	660 672	393 405	165 003	90 634
EBITDA	36 167	30 649	9 032	7 061
EBIT	30 524	25 921	7 623	5 972
Zysk/Strata netto	24 339	17 713	6 079	4 081

#### Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Aktywa trwałe	97 378	78 416	24 589	19 088
Aktywa obrotowe	245 532	198 022	61 998	48 202
Aktywa/Pasywa	342 911	276 438	86 587	67 289
Kapitał własny	141 732	110 492	35 788	26 895
Kapitał obcy	201 179	165 946	50 799	40 394

#### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Przepływy z działalności operacyjnej	34 142	1 386	8 526	319
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 10 714	-44 450	- 2 675	-10 241
Przepływy z działalności finansowej	- 16 798	2 250	- 4 195	518
Środki pieniężne na początek okresu	18 095	58 909	4 405	14 119
Środki pieniężne na koniec okresu	24 725	18 095	6 243	4 405

#### Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2010	31.12.2009
Rentowność EBIT	4,62%	6,59%
Rentowność netto (ROS)	3,68%	4,50%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	19,30%	16,52%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,73%	3,93%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,59	0,60
Wskaźnik płynności bieżącej	1,44	1,43
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,14	0,13

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 sprzedaży oraz EBITDA, EBIT i zysku netto. Dynamika wzrostu zysków była niższa niż wzrost sprzedaży, co przełożyło się na niższe wartości wskaźników w ujęciu procentowym. Poprawił się natomiast wskaźnik zwrotu z kapitałów własnych, który wzrósł do prawie 20%.

Duża pozytywna zmiana nastąpiła w zakresie przepływów pieniężnych w obszarze działalności operacyjnej, zwiększył się też stan środków pieniężnych na koniec okresu.

Wskaźnik zadłużenia ogólnego oraz wskaźniki płynności są na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2010 wyniki to przede wszystkim:

- dobra jakość portfela realizowanych zleceń w generalnym wykonawstwie,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych we wszystkich segmentach działalności,
- słabe wyniki segmentu produkcyjnego,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- rozwój działalności deweloperskiej, w tym wykazanie sprzedaży i wyników dla wszystkich etapów na projekcie Santorini,
- wznowienie aktywnej działalności na rynku rosyjskim.

Z czynników zewnętrznych wymienić można względną stabilizację cen materiałów i usług budowlanych. Silna pozycja finansowa Unibep S.A. oraz ożywienie na rynku w segmencie mieszkaniowym pozwoliło na podpisanie kilku kontraktów o dużej wartości (szerzej o tym w punkcie 4.2). Po okresie stagnacji, ożywił się rynek rosyjski, pojawiły się też szanse rozwoju na rynku białoruskim.

## 2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Spółki stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Drugim pod względem sprzedaży segmentem jest działalność deweloperska (własne projekty mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, w ostatnim czasie również projekty komercyjne). Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie budownictwa drogowego i produkcji domów modułowych.

Działalność Spółki koncentruje się na rynku krajowym (warszawskim, północno-wschodnim i południowym), na rynku rosyjskim oraz na rynku skandynawskim (domy wielorodzinne modułowe). Począwszy od roku 2010 spółka działa również na rynku białoruskim.

### Uzależnienie Spółki od odbiorców

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

Wśród odbiorców usług w 2010 roku nie było takich, dla których wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów.

### 2.2.1 Segmenty operacyjne

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 produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	461 170	62 455	97 237	40 324	91	-606	660 672
sprzedaż zew netrzna	461 170	62 455	97 237	39 718	91		660 672
sprzedaż na rzecz innych segmentów				606		-606	0
Koszt sprzedaży	429 655	60 307	70 799	46 458	10	-663	606 565
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>31 515</b>	<b>2 149</b>	<b>26 438</b>	<b>-6 133</b>	<b>81</b>	<b>57</b>	<b>54 106</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,83%	3,44%	27,19%	-15,21%	88,72%	-9,43%	8,19%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej
Przychody ze sprzedaży	312 696	29 343	51 433	2 266	-2 333	393 405
sprzedaży zew. netrzna	311 862	29 336	51 433	774		393 405
sprzedaż na rzecz innych segmentów	833	8		1 492	-2 333	0
Koszt sprzedaży	276 846	27 956	39 692	5 590	-2 333	350 083
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 849</b>	<b>1 388</b>	<b>11 741</b>	<b>-3 324</b>	<b>0</b>	<b>43 321</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	11,46%	4,73%	22,83%	-146,72%		11,01%

## 2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
<b>KRAJ</b>	588 560	344 645	61 321	56 016
<b>EKSPORT</b>	72 112	48 759	603	302
<b>Razem</b>	660 672	393 405	61 923	56 319

## 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. Spółka korzysta 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 UNIBEP S.A. jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez dalsze umocnienie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach.

W odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym spowodowane światowym kryzysem, Spółka wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł dochodów.

W roku 2010 rozwijana była działalność w segmencie drogowym. Na początku roku 2010 Spółka dokonała zakupu kolejnej spółki drogowej PRDiM z Bielska Podlaskiego. Ostatnie działania zmierzają do dalszej poprawy konkurencyjności poprzez fuzję spółek UNIBEP i PRDiM.

W segmencie produkcyjnym obok uruchomienia produkcji budynków modułowych oraz domów lekkiej konstrukcji z przeznaczeniem na rynek skandynawski skierowane zostały działania na rozwój nowych produktów (także pod kątem rynku polskiego).

Istotnym elementem przyszłej pozycji na rynku mieszkaniowym może być kontynuowanie działalności deweloperskiej prowadzonej przez Unidevelopment lub spółki celowe.

Dodatkową dywersyfikację przychodów stanowić będzie rozwój działalności deweloperskiej w nowym segmencie - inwestycji komercyjnych (głównie obiekty biurowe oraz handlowo-usługowe).

Czynnikami budowania wartości Spółki w dalszym ciągu będzie przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego. Szansą na rozwój jest podjęcie działalności na rynku białoruskim.

Spółka pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyka podejmuje działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Elementem tego jest m.in. utworzenie biura technicznego, którego jednym z zadań będzie budowanie wiedzy i jej wykorzystanie w terminowej i bardziej efektywnej realizacji kontraktów budowlanych.

W ocenie Zarządu UNIBEP S.A. jest dobrze przygotowany do roku 2011 pod względem portfelowym i organizacyjnym. W ostatnim okresie stworzone zostały solidne podstawy wejścia na ścieżkę ciągłego wzrostu. Należy jednak pamiętać, że cały czas otoczenie rynkowe jest dalekie od stanu stabilności.

### **Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Spółki**

#### **Czynniki zewnętrzne negatywne:**

- utrzymujące się spowolnienie gospodarcze (na rynkach krajowym i zagranicznych)
- utrudniony dostęp do kredytów bankowych, szczególnie na rynku rosyjskim oraz na rynku polskim w obszarze kredytów hipotecznych,
- 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.

#### **Czynniki zewnętrzne pozytywne:**

- poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym,
- poprawa sytuacji na rynku rosyjskim
- lepsza drożność, decyzyjność i większa skłonność do ryzyka systemu bankowego
- 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,
- 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,
- rozpoczęcie działalności na rynku białoruskim,
- konsolidacja działalności w segmencie drogowym (realizowana fuzja z PRDiM).

#### **Czynniki wewnętrzne negatywne:**

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo), trudności w osiągnięciu pozycji na rynku i zakładanej rentowności,
- spadek zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

## **2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w obszarach swoich działalności, szczególnie w segmencie deweloperskim (uruchomienie i rozwój inwestycji w segmencie komercyjnym). W obszarze produkcji modułowej nakłady inwestycyjne wiązać się mogą z rozbudową zaplecza produkcyjnego i rozwojem logistyki.

W segmencie drogowym inwestycje skierowane zostaną na konsolidację działalności prowadzonej przez Oddział Makbud i spółkę zależną PRDiM.

Przedstawione działania finansowane będą ze środków własnych, bankowych kredytów inwestycyjnych oraz środków z emisji obligacji.

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

W ocenie Zarządu w roku 2010 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 do 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. W tym przypadku rozwój działalności opiera się na przejętym w roku 2009 podmiocie Makbud Sp. z o.o w Łomży oraz zakupie 85% udziałów w spółce PRDiM w Bielsku Podlaskim. 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.

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. Do nowych rynków geograficznych można zaliczyć rynek norweski oraz rynek białoruski. 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 pierwszy okres 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.
- 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 może być rozpoczęcie działalności w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (projekty biurowe, handlowo-usługowe) oraz 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.

- Ryzyko związane z zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2010 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.

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

Spółka 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 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 korekty ceny, ani 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 5 p.t. Zarządzanie ryzykiem finansowym.

## 2.7. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych UNIBEP S.A. w 2010 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,
- rozbudowa potencjału wytwórczego w oddziale drogowym – inwestycje w nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych,
- działania dotyczące rozwoju i aktywizacji kadry,
- organizacja biura technicznego działającego w kierunku optymalizacji rozwiązań projektowych (value engineering),
- rozwój i certyfikacja systemów zarządzania jakością oraz systemu zarządzania BHP,
- dalszy rozwój systemów informatycznych - Business Intelligence – pod kątem szybkiego dostępu do informacji zarządczej,
- organizacja przedstawicielstwa na Białorusi – pod kątem rozwoju działalności na tym rynku,
- rozwój w ramach działalności deweloperskiej strategii rynkowej ukierunkowanej na segment komercyjny.

### 3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

#### 3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	31-12-2010	31-12-2009
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	48 384	49 077
Wartości niematerialne	4 779	4 994
Środki trwałe w budowie	6 666	15
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	14 257	5 851
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 418	6 320
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 632	9 240
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 094	2 233
Pożyczki udzielone	3 493	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	655	687
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>97 378</b>	<b>78 416</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	46 670	89 388
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	116 137	53 111
Kaucje z tytułu umów o budowę	15 434	16 977
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	18 448	8 157
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 498	1 240
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	5 459	111
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 574	18 028
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 781	2 211
Pożyczki udzielone	11 531	8 800
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>245 532</b>	<b>198 022</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>342 911</b>	<b>276 438</b>

	31-12-2010	31-12-2009
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 393	3 393
Udziały własne	-	7 812
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	-
Pozostałe kapitały	114 185	100 175
Zyski (straty) zatrzymane	24 154	14 736
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>141 732</b>	<b>110 492</b>
Kapitał mniejszości	-	-
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>141 732</b>	<b>110 492</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	10 135	8 295
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	264	203
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	5 696	5 134
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 606	12 977
Przychody przyszłych okresów	716	909
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>30 417</b>	<b>27 518</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	99 931	71 716
Kaucje z tytułu umów o budowę	22 109	12 139
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 727	17 886
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7 046	13 173
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	20 915	17 464
Przychody przyszłych okresów	5 035	6 051
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>170 762</b>	<b>138 429</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>342 911</b>	<b>276 438</b>

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

<b>A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	641 591	380 303
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	19 081	13 101
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>660 672</b>	<b>393 405</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	587 536	337 028
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	19 029	13 055
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>54 106</b>	<b>43 321</b>
Koszty sprzedaży	4 913	4 490
Koszty zarządu	18 036	15 456
Pozostałe przychody operacyjne	3 651	6 577
Pozostałe koszty operacyjne	4 283	4 033
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>30 524</b>	<b>25 921</b>
Przychody finansowe	4 555	3 317
Koszty finansowe	3 851	4 647
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>31 228</b>	<b>24 590</b>
Podatek dochodowy	6 888	6 877
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 339</b>	<b>17 713</b>
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>		
Zyski i straty w wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów w wymiany w walut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efekty na część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>24 339</b>	<b>17 713</b>
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	24 339	17 713
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 339	17 713
akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52
Zysk/strata netto rozwnodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	24 339	17 713
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 339	17 713
akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52
Łączne całkowite dochody rozwnodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,72	0,52

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	31-12-2010	31-12-2009
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>31 228</b>	<b>24 590</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>2 914</b>	<b>-23 205</b>
1. Amortyzacja	5 642	4 728
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	232	67
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-740	699
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	5	110
5. Zmiana stanu rezerw	3 226	-5 732
6. Zmiana stanu zapasów	42 718	12 213
7. Zmiana stanu należności	-72 082	-12 609
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 761	-312
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 748	-3 110
10. Inne korekty	533	68
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-10 634	-19 326
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>34 142</b>	<b>1 386</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 483	-16 641
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	82	96
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	0	0
Nabycie akcji i udziałów	-10 163	-208
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 411	572
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-6 231	-8 800
Wpływy z tytułu sprzedaży akcji własnych	10 671	0
Nabycie aktywów finansowych	0	-4 900
Wydatki na nabycie przedsięwzięcia MAKBU	0	-15 500
inne wpływy inwestycyjne	0	932
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-10 714</b>	<b>-44 450</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	2 798	16 585
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-11 559	-4 394
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 136	-4 883
Zapłacone odsetki	-2 523	-1 666
Wyplacone dywidendy	-3 378	-3 393
Pozostałe	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-16 798</b>	<b>2 250</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>6 630</b>	<b>-40 815</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	0	-2 435
- różnice kursowe	-151	864
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>18 095</b>	<b>58 909</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>24 725</b>	<b>18 095</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	603	478

## Skonsolidowane 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 rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2010r.</b>	<b>3 392,7</b>	<b>-7 811,7</b>	<b>67,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7 900,0</b>	<b>92 207,7</b>	<b>-2 977,3</b>	<b>17 713,1</b>	<b>110 491,8</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17 713,1	-17 713,1	0,0
- podział zysku na kapitał zapasowy						14 320,4	-14 320,4		0,0
- podział zysku na wypłatę dywidendy							-3 392,7		-3 392,7
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne							15,0		15,0
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z Unihouse)						-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 menadżerskimi				300,0					300,0
- wynik roku bieżącego								24 339,4	24 339,4
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji			54,8						54,8
- korekta wyniku z lat ubiegłych							-200,4		-200,4
- sprzedaż akcji własnych	0,0	7 811,7			0,0	2 312,6	0,0		10 124,3
<b>30 WRZEŚNIA 2010r.</b>	<b>3 392,7</b>	<b>0,0</b>	<b>122,1</b>	<b>300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>113 763,3</b>	<b>-185,4</b>	<b>24 339,4</b>	<b>141 732,2</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2009r.</b>	<b>3 392,7</b>	<b>0,0</b>		<b>1 129,7</b>	<b>0,0</b>	<b>71 463,5</b>	<b>-517,7</b>	<b>28 447,6</b>	<b>103 915,8</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28 447,6	-28 447,6	0,0
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp z o.o. za 2008r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27 514,4	-27 514,4		0,0
- podział zysku na wypłatę dywidendy							-3 392,7		-3 392,7
- przeniesienie kapitału opcji menadżerskiej na kapitał zapasowy		0,0	0,0	-1 129,7	0,0	1 129,7			0,0
- utworzenie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych					7 900,0	-7 900,0			0,0
- wynik roku bieżącego	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		17 713,1	17 713,1
- kapitał z aktualizacji			67,3						67,3
- skup udziałów własnych	0,0	-7 811,7		0,0	0,0	0,0	0,0		-7 811,7
<b>31 GRUDNIA 2009r.</b>	<b>3 392,7</b>	<b>-7 811,7</b>	<b>67,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7 900,0</b>	<b>92 207,7</b>	<b>-2 977,3</b>	<b>17 713,1</b>	<b>110 491,8</b>

## Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2010 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2009 wzrosły o 267 mln PLN, co daje wzrost o 68%. Wzrosły także zyski na wszystkich poziomach. Zysk EBIT wzrósł o 18%, a wynik finansowy netto na koniec 2010 roku był wyższy niż w 2009 roku o 6,6 mln PLN.

W 2010 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła o ok. 24% w stosunku do roku poprzedniego. Istotnie zmieniły się pozycje:

- środki trwałe w budowie (wzrost o 6,6 mln zł)
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – długoterminowe (wzrost o 8,4 mln zł)
- zapasy (spadek o 42,7 mln zł),
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (wzrost o 63,0 mln zł)
- kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę (wzrost o 10,3 mln zł)
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe (wzrost o 5,3 mln zł)
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (wzrost o 6,5 mln zł)

oraz

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wzrost o 28,2 mln zł)
- kaucje z tytułu umów o budowę (wzrost o 10,0 mln zł)
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach krótkoterminowych – spadek o 6,1 mln zł)

## Wskaźniki finansowe

2010 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje pogorszeniem niektórych wskaźników finansowych. Zyskowność netto spadła o 0,82 pkt% kształtując się na poziomie 3,68%. Spadła zyskowność EBIT o 1,97 pkt% osiągając poziom 4,62%. Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (19,3%). Wskaźnik płynności gotówkowej wyniósł 0,14 (w 2009 roku wynosił on 0,13). Niewiele wzrósł wskaźnik płynności bieżącej - do poziomu 1,44 (z poziomu 1,43).

W roku 2010 wystąpił niski wskaźniki udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Poziom 2,73% jest jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2010-12-31	2009-12-31
<b>Kapitał własny</b>	<b>141 732</b>	<b>110 492</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>30 417</b>	<b>27 518</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	10 135	8 295
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>170 762</b>	<b>138 429</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	99 931	71 716
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7 046	13 173
<b>RAZEM</b>	<b>342 911</b>	<b>276 438</b>

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2008 -2010 (w dniach)

L.p.		2010	2009	2008
1	Cykl rotacji zapasów	40,9	99,5	49,7
2	Cykl rotacji należności	64,4	66,2	50,0
3	Cykl rotacji zobowiązań	78,1	122,4	91,5
4	Cykl operacyjny (1+2)	105,3	165,7	99,7
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	27,2	43,3	8,2

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 uległ skróceniu w roku 2010 co jest spowodowane w znacznej mierze relatywnym spadkiem średniego poziomu zapasów (w relacji do poziomu sprzedaży). Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2010 poziom 19,3% (w roku 2009 było to 16,5%). Przy zadłużeniu na poziomie 0,59 (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 7.11.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 7.11.
- 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 7.28.

### 3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka nie publikowała na 2010 rok jednostkowych prognoz wyników finansowych.

### 3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2010 roku nie miała miejsca emisja papierów wartościowych przez Spółkę Unibep S.A.

## 4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2010 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) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Wyścigowej w Warszawie

W dniu 13 lipca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego położonego u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie. Zamawiającym jest GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.). Inwestorem zastępczym inwestycji jest Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.).

Inwestycja składać się będzie z 236 mieszkań o podwyższonym standardzie, 250 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Całkowita powierzchnia inwestycji to ponad 37 tys. m<sup>2</sup>, z czego prawie 16 tys. m<sup>2</sup> zajmie powierzchnia mieszkań.

Wynagrodzenie: 55.565.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: 05.08.2010 – 08.10.2011

#### 2) Poręczenie kredytu dla spółki zależnej GN Invest Sp. z o.o. w związku z realizacją projektu deweloperskiego

W dniu 4 sierpnia 2010 r., UNIBEP S.A. dokonał poręczenia umowy kredytowej zwartej w tym samym dniu przez spółkę zależną GN Invest Sp. z o.o. dotyczącej finansowania realizacji osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. Wyścigowej w Warszawie.

Wartość kredytu: 50.000.000 zł, limit poręczenia: 16.000.000 zł.

Poręczenie zostało udzielone na okres trwania umowy kredytu tj. do 30.06.2012 roku. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 3M + marża.

Spółka GN Invest Sp. z o.o. jest w 100% zależna od UNIBEP S.A.

### 4.2. Umowy pozostałe

#### 1) Umowa zakupu 85% udziałów spółki budownictwa drogowego PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim

W dniu 14 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą nabycia od Skarbu Państwa Rzeczypospolitej Polskiej 85% udziałów (tj. 25.500 udziałów) spółki Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. („PRDiM”).

PRDiM jest spółką powstałą w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego. UNIBEP S.A. nabył udziały spółki w związku z wygraniem aukcji ustnej zorganizowanej przez Ministra Skarbu państwa zgodnie z Ustawą o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. z 2009 r. Nr 34, poz. 264, Dz. U. z 2009 r. Nr 127, poz. 1054). UNIBEP S.A. informował o tym zdarzeniu Raportem bieżącym Nr 67/2009 z dnia 22 grudnia 2009 r.

Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów wyniosła 5.100.000 PLN.

#### 2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – osiedle Zielony Żoliborz

W dniu 21 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawcy budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego „Zielony Żoliborz Etap B” położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego „Zielony Żoliborz Etap B” w Warszawie o powierzchni całkowitej nadziemnej 36.387,2 m<sup>2</sup> oraz powierzchni użytkowej mieszkań 20.059,6 m<sup>2</sup> w którym znajdować się będzie się 303 mieszkań.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 70.533.140 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Termin realizacji umowy: zakończenie realizacji umowy - 31 października 2011r.

### **3) Zawarcie umowy – zespół mieszkaniowy przy ul. Dalanowskiej w Warszawie**

W dniu 28 stycznia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego przy ul. Dalanowskiej w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Prestige Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Dalanowskiej w Warszawie, w którym znajdować się będzie się 117 mieszkań i 4 lokale usługowe.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 19.570.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Termin realizacji umowy: zakończenie realizacji umowy – do 31 sierpnia 2011 r.

### **4) Rozwiązanie umowy dotyczącej budowy apartamentowców w Soczi (Rosja)**

W dniu 29 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z Zamawiającym o rozwiązaniu umowy dotyczącej budowy kompleksu apartamentowców w Soczi w Rosji.

Zamawiający: OOO „Oazis” z siedzibą w Soczi, spółka celowa należąca do OOO RGS NEDWIŻIMOST.

Przedmiotowa umowa dotyczyła wybudowania przez Emitenta na terenie Federacji Rosyjskiej w mieście Soczi kompleksu 5 apartamentowców wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

UNIBEP S.A. wykonał na przedmiotowej umowie roboty przygotowawczy które były sfinansowane ze środków własnych Zamawiającego. Łączna wartość robót wykonanych przez UNIBEP S.A. przekroczyła 10% wartości kontraktu (wartość kontraktu netto: 109.502.766 EUR). W 2009 r. Zamawiający prowadził negocjacje dotyczące pozyskania kredytu bankowego, które zakończyły się niepowodzeniem, w związku z czym Strony postanowiły rozwiązać umowę. Zamawiający w całości uregulował wynagrodzenie za wykonane roboty.

### **5) Zawarcie umowy o limit wierzytelności**

UNIBEP S.A. zawarł w dniu 8 lutego 2010r. z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę o limit wierzytelności (umowa kredytu w formie limitu wielocelowego)

Górna kwota limitu na dzień 31.12.2010r. wynosi 75 mln zł, w tym:

- Kredyt w rachunku bieżącym – 10 mln zł
- Gwarancje bankowe – 35 mln zł
- Obsługa Walutowych Transakcji Terminowych i Pochodnych – 20 mln zł
- Obsługa faktoringu – 10 mln zł

### **6) Kontrakty Fremmerholen Park i Vikaasen Terasser na rynku norweskim.**

W dniu 21 lutego 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowy na realizację 2 nowych kontraktów na rynku norweskim.

Pierwszy kontrakt dotyczy realizacji osiedla mieszkaniowego Fremmerholen Park w miejscowości Alesund w Norwegii. Zamawiającym jest norweska firma Mose AS. Inwestycja składa się z trzech budynków wielorodzinnych, dwukondygnacyjnych oraz niezbędnej infrastruktury, łącznie 20 mieszkań.

Wartość inwestycji: 18.319.913 NOK netto.

Drugi kontrakt dotyczy realizacji osiedla mieszkaniowego Vikaasen Terasser, w mieście Mo I Rana w Norwegii. Zamawiającym jest norweska firma Vikaåsen Utbyggingsselskap AS. Inwestycja składa się z jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, który będzie posiadał cztery kondygnacje mieszkalne, podpiwniczenie z garażem i komórkami lokatorskimi, łącznie 32 mieszkania.



Wartość inwestycji: 39.912.012,8 NOK netto. Termin realizacji do końca grudnia 2010r. Oba budynki w standardzie „pod klucz” w technologii drewnianych prefabrykatów modułowych produkowanych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

#### **7) Zawarcie umowy – zespół mieszkaniowy w Konstancinie Jeziornej k. Warszawy**

W dniu 3 marca 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego w Konstancinie Jeziornej k. Warszawy. Zamawiającym jest SJM Investment 2009 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem zamówienia jest realizacja na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej pn. „Budowa Osiedla domów jednorodzinnych dwu i czteroapartamentowych wraz z pełną infrastrukturą w Konstancinie Jeziorna, Bielawa” na nieruchomości Zamawiającego w Konstancinie Jeziornej.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 38.000.000 PLN netto.

Termin realizacji umowy: 24 miesiące od daty rozpoczęcia inwestycji tj. 15 marca 2010.

#### **8) Kontrakt Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii.**

W dniu 11 marca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest E.G.Bygg AS Kjøpmangt 52 7011 Trondheim Norway.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie w standardzie „pod klucz” dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czteropiętrowych z podpiwniczeniem i garażem. W budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 4390 m<sup>2</sup> będzie znajdować się 49 mieszkań. Budynki będą wykonane w technologii modułów drewnianych. Moduły zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość inwestycji: 58.949.200 NOK netto. Termin realizacji: produkcja modułów: czerwiec – październik 2010. Montaż: listopad 2010. Zakończenie inwestycji: maj 2011.

#### **9) Sprzedaż akcji własnych**

W dniu 24 marca 2010 r., UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 23 marca 2010 r. dokonał transakcji sprzedaży 600.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. za łączną kwotę 4.440.000 zł (tj. 7,40 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowią 1,77% kapitału zakładowego UNIBEP S.A. oraz 1,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Po dokonaniu powyższej transakcji UNIBEP S.A. posiada 600.000 akcji własnych, które stanowią 1,77% kapitału zakładowego Emitenta oraz 1,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione przez UNIBEP S.A. mogą podlegać odsprzedaży.

#### **10) Umowa na realizację zespołu budynków usługowych z budynkiem centrum medycznego Tivoli Park w Warszawie**

W dniu 9 kwietnia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę zespołu budynków usługowych z budynkiem centrum medycznego Tivoli Park w Warszawie. Zamawiającym jest TK Polska Operations S.A. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie budynków handlowo - usługowych wraz z budynkiem centrum medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym na działce położonej przy ul. Św. Wincentego w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 27.944.533 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: 14 miesiące od daty rozpoczęcia inwestycji tj. 9 kwietnia 2010 r.

#### **11) Zakup 100% udziałów w spółce „GN INVEST” Sp. z o.o. w Warszawie**

W dniu 13 maja 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z IMMOFIN MANAGEMENT LIMITED z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz GN DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącą nabycia 100% udziałów (tj. 1000 udziałów) spółki „GN INVEST” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Sp. z o.o. („Spółka”).

„GN INVEST” Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej położonej u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie. Nowa inwestycja będzie się składać z 222 mieszkań o podwyższonym standardzie, 240 miejsc postojowych w garażach podziemnych oraz 4 lokali usługowych. Całkowita powierzchnia użytkowa planowanej inwestycji to ok. 29 tys. m<sup>2</sup>, z czego ponad 16 tys. m<sup>2</sup> zajmie powierzchnia mieszkań.

Przygotowywaniem oferty handlowej oraz sprzedażą mieszkań zajmuje się Unidevelopment Sp. z o.o. – spółka w 100 % zależna od UNIBEP S.A.

Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów wyniosła 5.115.910 PLN.

#### **12) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego na terenie S.M.B. „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

W dniu 19 maja 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego "Zabudowa wielorodzinna - kwartał IX" w obrębie ul. Wąwozowej i Bronikowskiego w Warszawie. Zamawiającym jest S.M.B. „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie osiedla mieszkaniowego, w którym zlokalizowane będzie 178 mieszkań oraz 22 lokale usługowo-handlowe. Kubatura inwestycji - 68.910 m<sup>3</sup>, powierzchnia całkowita - 22.104,8 m<sup>2</sup> a powierzchnia użytkowa mieszkań - 9.373,3 m<sup>2</sup>.

Wynagrodzenie: 44.760.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: 06.2010-05.2012

#### **13) Sprzedaż akcji własnych**

W dniu 14 czerwca 2010 r., UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na jego zlecenie w dniu 11 czerwca 2010r., dokonał transakcji sprzedaży 450.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości 3.420.000 zł (tj. 7,60 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowiły 1,32% kapitału zakładowego Emitenta oraz 1,32% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zbycie akcji własnych zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione mogą podlegać odsprzedaży.

#### **14) Umowa na budowę hotelu w Sankt Petersburgu (Rosja)**

W dniu 28.06.2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa hotelu i centrum biznesowego „Pułkowo” w Sankt Petersburgu (Rosja). Zamawiającym jest „Avielen AG” OAO z siedzibą w Sankt Petersburgu (Rosja).

Przedmiotem zamówienia jest realizacja na podstawie dostarczonej dokumentacji 9- kondygnacyjnego budynku hotelu o powierzchni całkowitej 24.645 m<sup>2</sup> oraz 12- kondygnacyjnego budynku „Centrum Biznesu nr 1” o powierzchni całkowitej 21.171 m<sup>2</sup>, położonych w strefie biznesowej lotniska Pułkowo, Sankt Petersburg (Rosja).

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 65.882.353 EURO brutto, w podziale na dwie części: 10.000.000 EURO (I część) oraz 55.882.353 EURO (II część). Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

#### **15) Umowa na wielorodzinne budynki mieszkalne w Stavanger w Norwegii**

W dniu 1 lipca 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę dwóch 3-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nazwie „Hillevågs Hagen” w Stavanger, Norwegia. Zamawiającym jest Hillevåg Terrasse AS.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie w standardzie „pod klucz” dwóch 3-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podpiwniczeniem i garażem. W budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1470 m<sup>2</sup> znajdować się będą 22 mieszkania. Budynki będą wykonane w technologii paneli drewnianych.

Wartość inwestycji: 32 400 000,- NOK brutto (25 920 000,- NOK netto), tj. 16 818 840 PLN brutto (13 455 072 PLN netto) - wg. średniego kursu NBP z dnia 01.07.2010 r.

Produkcja paneli : listopad 2010r.

Montaż paneli: listopad - grudzień 2010r.

Zakończenie inwestycji: lipiec 2011r.

Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

**16) Sprzedaż akcji własnych**

W dniu 23 lipca 2010 r., Zarząd UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 22 lipca 2010 r., dokonał transakcji sprzedaży 150.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości brutto 1 222 470,90 zł (tj. średnio 8,15 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowiły 0,44% kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,44% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po dokonaniu powyższej transakcji Emitent nie posiada już akcji własnych. Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione mogą podlegać odsprzedaży.

**17) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. 1000-lecia PP w Białymstoku**

W dniu 29 lipca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. 1000-lecia PP w Białymstoku. Zamawiającym jest „Rogowski Budownictwo” Radosław Rogowski z siedzibą w Białymstoku.

Inwestycja składać się będzie z 138 mieszkań, 39 lokali użytkowych, 198 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Całkowita powierzchnia inwestycji to ponad 29 tys. m<sup>2</sup>, w tym ponad 15 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

Wynagrodzenie: 39.000.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: zakończenie budowy 30.04.2012.

**18) Podpisanie umowy na budowę hotelu w Mińsku**

UNIBEP S.A. w dniu 29 października 2010 r., podpisał umowę na budowę Hotelu Viktoria w Mińsku (Republika Białoruś). Inwestorem przedsięwzięcia jest Miejskie Państwowe Przedsiębiorstwo "Biznes Centr STALICA" z siedzibą w Mińsku.

Inwestycja składać się będzie z wykonania w standardzie "pod klucz" 4\* Hotelu Viktoria wraz z parkingiem w centralnej części Mińska. Inwestycji obejmuje projektowanie i wykonawstwo. Wstępne parametry inwestycji: 22 kondygnacje, ok. 300 pokoi hotelowych, 6-kondygnacyjny garaż wolnostojący, powierzchnia całkowita ok. 40 tys. m<sup>2</sup> (łącznie część hotelowa, fitness, basen, część rozrywkowa i restauracyjna).

Wynagrodzenie: 40.453.220 EUR netto.

Terminy realizacji inwestycji: z dniem podpisania umowy do realizacji wchodzi prace projektowe które będą finansowane ze środków własnych Inwestora, prace budowlano - montażowe zostaną rozpoczęte w kwietniu 2011 r. i zakończone do końca grudnia 2013 r.

Warunkiem wejścia w życie części kontraktu dotyczącej realizacji robót budowlano –montażowych było wejście w życie umowy kredytowej w terminie do dnia 23.12.2010 r. W dniu 22 grudnia 2010 r. Bank Gospodarstwa Krajowego podpisał, jako kredytodawca, umowę kredytową dla nabywcy z białoruskim bankiem JSC "Savings Bank "Belarusbank" na kwotę 45,4 mln EUR. Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie 85% wartości kontraktu eksportowego zawartego między UNIBEP S.A. jako eksporterem i firmą białoruską Miejskie Państwowe Przedsiębiorstwo "Biznes Centr STALICA" z siedzibą w Mińsku jako importerem.

W dniu 22 stycznia 2011 r. w/w umowa kredytowa została objęta ubezpieczeniem KUKE.

**19) Umowa na budowę Centrum Biznesowego Okęcie w Warszawie**

UNIBEP S.A. w dniu 17 listopada 2010 r., podpisał umowę na budowę zespołu biurowego Centrum Biznesowe Okęcie w Warszawie. Zamawiającym jest GTC Aeropark Sp. Z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja obejmuje budowę 9-kondygnacyjnego (7 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemne) budynku o funkcjach biurowo - usługowych o powierzchni całkowitej ok. 18 457 m<sup>2</sup> i powierzchni biurowo - usługowej 8172,10 m<sup>2</sup>.

Wynagrodzenie: 10 086 889,60 EUR netto tj. 39 853 300,80 zł netto według kursu średniego NBP z dnia 17.11.2010 r.

Termin realizacji umowy: 11.2010 - 12.2011 (13 miesięcy).

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne wynoszą maksymalnie 10% wynagrodzenia, Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego kary umowne.

## **20) Umowa na realizację zespołu mieszkaniowego w Warszawie**

UNIBEP S.A. w dniu 22 listopada 2010 r., podpisał aneks do umowy na budowę zespołu mieszkaniowego "Mozaika Mokotów" w Warszawie który powoduje, że przedmiotowa umowa wchodzi w życie. Zamawiającym jest spółką Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja obejmuje budowę zespołu mieszkaniowo - usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacjami. Inwestycja będzie obejmowała 143 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m<sup>2</sup>.

Wynagrodzenie: 41 600 000 zł netto.

Termin realizacji umowy: zakończenie realizacji inwestycji 31.12.2011 r.

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne wynoszą maksymalnie 10% wynagrodzenia, Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego kary umowne.

## **21) Umowa na realizację zespołu mieszkaniowego Saska Kępa II w Warszawie**

UNIBEP S.A. w dniu 8 grudnia 2010 roku podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa II etapu zespołu mieszkaniowego "Saska Kępa" w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego, o powierzchni całkowitej budynków 58 586,2 m<sup>2</sup>. Inwestycja obejmuje 439 mieszkań.

Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 88.027.928,00 złotych netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Terminy realizacji umowy: rozpoczęcie robót budowlanych - 15 grudnia 2010 roku; zakończenie robót budowlanych - 30 września 2012 roku.

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne nie mogą przekroczyć 10% wynagrodzenia, Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego kary umowne.

## **22) Umowa na budowę budynku wielorodzinnego w Lillestrom w Norwegii i umowa na wykonanie budynku akademika w miejscowości Drammen w Norwegii.**

UNIBEP S.A. w dniu 20 grudnia 2010 r. podpisała umowę na wykonanie budynku wielorodzinnego w Lillestrom w Norwegii. Zamawiającym jest norweska spółka: E.G. Bygg Oslo A.S. Przedmiotem umowy jest wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 53 mieszkaniami oraz częścią usługową. Mieszkania będą wykonane w standardzie "pod klucz". Łączna powierzchnia obiektu ok. 4,4 tys. m<sup>2</sup>.

Termin realizacji inwestycji: 20.12.2010 - 14.11.2011. Wynagrodzenie: 37 082 386 NOK netto, tj. 18 845 256 PLN netto (wg. kursu NBP z dnia 21.12.2010).

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne nie mogą przekroczyć 10% wartości umowy.

UNIBEP S.A. w dniu 20 grudnia 2010 r. podpisała umowę na wykonanie budynku akademika w miejscowości Drammen w Norwegii. Zamawiającym jest norweska spółka: Byggepartner A.S. Przedmiotem umowy jest wykonanie 24 pokojowego budynku w standardzie "pod klucz" w technologii modułowej wraz z instalacjami.

Termin realizacji inwestycji: 20.12.2010 - 01.06.2011. Wynagrodzenie: 7 522 200 NOK netto, tj. 3 776 144 PLN netto (wg. kursu NBP z dnia 21.12.2010).

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne nie mogą przekroczyć 10% wartości umowy.

## **23) Zawarcie warunkowej umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości**

UNIBEP S.A. w dniu 21 grudnia 2010 r. podpisał umowę przedwstępną z firmą Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Inwestycja Grzybowska"), spółką zależną PEKAES S.A., na podstawie której Inwestycja Grzybowska warunkowo sprzedała na rzecz UNIBEP S.A. prawo

użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 81, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00142656/5. Prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości zostało sprzedane pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie skorzysta z przysługującego m.st. Warszawie prawa pierwokupu. Każdej ze stron przysługuje również prawo odstąpienia od umowy w określonych w umowie sytuacjach.

Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zostanie zawarta nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania pisma stwierdzającego fakt, że Prezydent m.st. Warszawy nie skorzysta z przysługującego m.st. Warszawie prawa pierwokupu lub od dnia, w którym upłynie termin do wykonania przez Prezydenta m.st. Warszawy prawa pierwokupu, jednakże nie wcześniej niż 15 lutego 2011 roku i nie później niż 28 lutego 2011 roku. Strony ustaliły, iż w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Inwestycja Grzybowska sprzeda UNIBEP S.A. dokumentację projektową dotyczącą realizowanego na nieruchomości projektu budowlanego o charakterze biurowym z usługami na parterze, prawa i roszczenia wynikające z zawartej przez Inwestycję Grzybowska umową na wykonanie prac projektowych oraz prawa i zobowiązania wynikające z zawartych przez Inwestycję Grzybowska umów z gestorami mediów.

Planowane parametry inwestycji: powierzchnia całkowita obiektu ok. 15,2 tys. m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa biur i lokali usługowych ok. 9,3 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 23 lutego 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał z firmą Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. umowę przyręczoną dotyczącą nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Szerzej na ten temat w pkt 4.3 ust. 2.

#### **24) Zakup 100% udziałów w spółce „Galeria Kutno” Sp. z o.o. w Warszawie**

W dniu 22 grudnia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z Panem Wojciechem Ciechulskim dotyczącą nabycia 100% udziałów (tj. 10 udziałów) spółki „Galeria Kutno” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”).

„Galeria Kutno” Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu centrum handlowego położonego w Kutnie, woj. łódzkie. Szacowana powierzchnia użytkowa planowanej inwestycji to około 18 tys. m<sup>2</sup> oraz około 450 miejsc postojowych.

Wg planów realizacja inwestycji rozpocznie się na przełomie II i III kwartału 2011 roku, a jej zakończenie planowane jest na I/II kwartał roku 2012 .

Udziały zostały nabyte ze środków własnych Emitenta. Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów została określona na nie więcej niż 3.500.000 PLN. Ostateczna cena jest uzależniona od spełnienia przez sprzedającego wszystkich warunków umownych. Nie istnieją żadne powiązania kapitałowa ani osobowe pomiędzy sprzedającym a kupującym. Wartość zakupionych aktywów nie przekracza 1.000.000 EUR.

#### **25) Umowa na rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 685 Nowasady-Hajnówka**

UNIBEP S.A. w dniu 28 grudnia 2010 r., podpisał umowę na rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 685 na odcinku Nowosady - Hajnówka. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. UNIBEP S.A. zrealizuje przedmiotową inwestycję w konsorcjum z litewską spółką UAB "Siauliu plentas". UNIBEP S.A. występuje jako lider tego konsorcjum. Przedmiot inwestycji polega na rozbudowie drogi wojewódzkiej Nr 685 na odcinku Nowosady-Hajnówka wraz z budową niezbędnych obiektów inżynierskich i niezbędnej infrastruktury.

Termin realizacji: od dnia podpisania umowy do dnia 31.10.2012 r. Wynagrodzenie: 19 298 454,67 zł netto.

### **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 - osiedle Zielony Żoliborz II Etap**

UNIBEP S.A. w dniu 13 stycznia 2011 r. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego 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.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" w Warszawie o powierzchni całkowitej ponad 48 tys. m<sup>2</sup> oraz powierzchni użytkowej mieszkań 19,98 tys. m<sup>2</sup>.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 68.800.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac nastąpi w ciągu 7 dni od wejścia w życie umowy, Zakończenie realizacji robót budowlanych - 31 sierpnia 2012 r.

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne łącznie nie mogą przekroczyć 15% wartości wynagrodzenia netto.

## **2) Zawarcie umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości**

UNIBEP S.A. w dniu 23 lutego 2011 r. 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, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00142656/5. Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z przysługującego m.st. Warszawie prawa pierwokupu. O zawarciu umowy warunkowej Emitent informował Raportem bieżącym Nr 43/2010 z dnia 22.12.2010 r.

Obiekt biurowy powstanie przy ulicy Grzybowskiej 81 vis a vis Muzeum Powstania Warszawskiego i będzie realizowany przy współpracy UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. jako dewelopera oraz UNIBEP S.A. jako generalnego wykonawcy. Budowa rozpocznie się w kwietniu 2011 roku i zostanie ukończona w IV kw. 2012 roku. Inwestycja przy ul. Grzybowskiej 81 to blisko 10.000 mkw. powierzchni użytkowej, 130 miejsc parkingowych. Siedem kondygnacji nadziemnych i trzy podziemne.

## **3) Podjęcie decyzji o zamiarze połączenia UNIBEP S.A. (Spółka przejmująca) ze spółką zależną PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim**

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarząd Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskimi ("PRDiM") podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji procedury połączenia spółek kapitałowych.

Szerzej na ten temat w pkt 5.1.2.

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

UNIBEP S.A. w dniu 1 marca 2011 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 3050m<sup>2</sup> 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. Warunki kontraktowe umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Niniejsza umowa może być rozwiązana, jeżeli zamawiający nie osiągnie zadowolającej sprzedaży lub nie uzyska pozwolenia na budowę bądź jeżeli zamawiający nie pozyska finansowania budowy.

## 5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 5.1. Opis grupy kapitałowej



#### 5.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

W roku bilansowym 2010 struktura Grupy UNIBEP uległa zmianie. Od dnia 15 stycznia 2010 w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółka PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim a od dnia 23.12.2010 roku w skład grupy weszła spółka Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz GN Invest Sp. z o.o. i Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Spółka GN Invest obecnie ma znikomy wpływ na wyniki finansowe, ma jednak wpływ na dane bilansowe Grupy. W roku 2011 przewiduje się również istotny wpływ GN Invest Sp. z o.o. na wyniki finansowe Grupy UNIBEP.

W roku 2011 planowane jest połączenie spółki PRDiM Sp. z o.o. z UNIBEP S.A. Szerzej na ten temat w pkt 5.1.2.

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

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarząd Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim ("PRDiM") podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji procedury połączenia spółek kapitałowych

Połączenie nastąpi w drodze przejścia 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 (zdefiniowane poniżej), które UNIBEP przyzna wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w niniejszym Planie Połączenia.

W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się akcjonariuszami UNIBEP.

Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiada 85% udział w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wyda Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wyda akcji własnych samej sobie za przysługującej jej udziały w Spółce Przejmowanej, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh.

W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP zostanie podwyższony z kwoty 3.392.718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę nie wyższą niż 9.450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję do 94.500 (słownie: dziewięćdziesiąt

cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydzielenia wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy dniu rejestracji Połączenia staną się akcjonariuszami UNIBEP S.A., zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej opisanymi w niniejszym Planie Połączenia.

UNIBEP podejmie stosowne działania mające na celu dopuszczenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym przez GPW, a w szczególności wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy dla dokonania rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym.

## 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	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,68%	6.000.000	17,68%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.098.000	17,97%	6.098.000	17,97%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.383.088	9,97%	3.383.088	9,97%

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

### 5.2.1 Informacje o dywidendzie wypłaconej w 2010 r.

W dniu 19 kwietnia 2010 r. Zarząd UNIBEP S.A. przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2009 rok na wypłatę dywidendy. Łączna wartość planowanej dywidendy wyniesie 3.392.718,40 zł tj. 10 gr na akcję. Jednocześnie Zarząd Spółki poinformował, iż rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A. dotyczącą udziału akcjonariuszy w zysku Spółki.

Zgodnie z polityką dywidendy 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.

Rada Nadzorcza podczas posiedzenia w dniu 19 kwietnia 2010 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. W dniu 31 maja 2010 r. WZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2009 r. Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom została wypłacona dywidenda w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 40/100). Własne akcje pozostające w posiadaniu UNIBEP S.A. nie uczestniczyły w dywidendzie.

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

Szczegółowe informacje nt. sprzedaży akcji własnych znajdują się w pkt 4.2 ust. 9, 13 i 16 niniejszego sprawozdania.

### 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 7.10.1.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 7.10.2.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2010 - nota finansowa nr 7.27
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 7.27.1.
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 7.27.2.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2010 roku - nota finansowa nr 7.27.3.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 7.27.5.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 7.28.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 7.32.

#### 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 2010 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, 12 marca 2011 roku



**Unibep Spółka Akcyjna**  
ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski, tel. (085) 730 70 61, fax: (085) 730 68 68, e-mail: [biuro@unibep.pl](mailto:biuro@unibep.pl)  
[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)

