



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy UNIBEP 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 GRUPY UNIBEP 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 Grupy .....	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 GRUPY UNIBEP .....</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 .....	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
<b>4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2010 ROKU .....</b>	<b>16</b>
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi .....	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 .....	22
<b>5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>24</b>
5.1. Opis grupy kapitałowej .....	24
5.2. Akcjonariat.....	25
5.3. Informacje pozostałe .....	26

## 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 GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 2.1. Wybrane dane finansowe

#### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Przychody netto ze sprzedaży	657 861	392 711	164 284	90 474
EBITDA	35 696	31 383	8 914	7 230
EBIT	29 757	26 646	7 431	6 139
Zysk/Strata netto	22 685	17 796	5 665	4 100

#### 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	91 274	72 593	23 047	17 670
Aktywa obrotowe	285 270	203 067	72 032	49 430
Aktywa/Pasywa	376 549	275 661	95 081	67 100
Kapitał własny	140 411	110 319	35 455	26 853
Kapitał obcy	236 138	165 342	59 626	40 247

#### 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	25 744	- 26 436	6 429	- 6 090
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 6 341	- 16 665	- 1 584	- 3 839
Przepływy z działalności finansowej	- 8 599	2 149	- 2 147	495
Środki pieniężne na początek okresu	18 170	59 121	4 423	14 170
Środki pieniężne na koniec okresu	28 974	18 170	7 316	4 423

#### Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2010	31.12.2009
Rentowność EBIT	4,52%	6,79%
Rentowność netto (ROS)	3,45%	4,53%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	18,10%	16,63%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,05%	4,13%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,63	0,60
Wskaźnik płynności bieżącej	1,63	1,47
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,16	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.

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

Wskaźnik zadłużenia ogólnego jest na poziomie roku poprzedniego. Poprawie uległy wskaźniki płynności bieżącej i gotówkowej.

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 Grupy 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 Grupy 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.

Grupa UNIBEP działa również w innych obszarach poprzez oddziały spółki i spółki zależne:

- UNIHOUSE – oddział produkcyjny – produkcja domów modułowych, produkcja domów ceramicznych w technologii CETE, produkcja wysokiej jakości wyrobów stolarskich,
- MAKBUD i PRDiM – oddział drogowy - budownictwo drogowe na obszarze kraju (region północno-wschodni).
- UNIDEVELOPMENT - działalność deweloperska w segmencie domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej.

### Uzależnienie Grupy 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	461 181	67 557	97 237	40 324	3 487	-11 926	657 861
sprzedaż zew netrzna	453 320	67 557	97 237	39 718	28		657 861
sprzedaż na rzecz innych segmentów	7 861			606	3 459	-11 926	0
Koszt sprzedaży	429 411	64 554	70 799	46 458	3 774	-10 680	604 316
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>31 770</b>	<b>3 003</b>	<b>26 438</b>	<b>-6 133</b>	<b>-288</b>	<b>-1 246</b>	<b>53 545</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,89%	4,45%	27,19%	-15,21%	-8,25%	10,44%	8,14%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność pozostałe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	312 993	29 343	48 103	4 604	- 2 333	392 711
sprzedaży zew. netrzna	312 160	29 336	48 103	3 112	-	392 711
sprzedaż na rzecz innych segmentów	833	8		1 492	- 2 333	-
Koszt sprzedaży	277 125	27 956	38 304	6 310	- 2 333	349 694
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>35 869</b>	<b>1 388</b>	<b>9 799</b>	<b>- 1 706</b>	<b>-</b>	<b>43 017</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	11,46%	4,73%	20,37%	-37,05%		10,95%

## 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>	585 737	343 599	70 236	56 016
<b>EKSPORT</b>	72 124	49 112	605	302
<b>Razem</b>	657 861	392 711	70 841	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. Spółki Grupy korzystają ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

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

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

## 2.4. Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Grupy UNIBEP 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, Grupa 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 UNIBEP 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 Grupy 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.

Grupa pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyk 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 Grupa UNIBEP jest dobrze przygotowana 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 zakładanej rentowności,
- Spadek zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

## **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 w obszarach swoich działalności, szczególnie w segmencie deweloperskim (uruchomienie i rozwój inwestycji w segment komercyjny). 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 mogą być 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 Grupy 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 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 do 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 ryzyk 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. 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 - Grupa 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 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, 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. 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.

- 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 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 5 p.t. Zarządzanie ryzykiem finansowym.

## 2.7. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Grupy UNIBEP w 2010 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,
- 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 GRUPY UNIBEP

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	2010-12-31	2009-12-31	Zmiana	Zmiana %
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	51 456	49 085	2 371	4,8%
Wartości niematerialne	10 244	4 994	5 250	105,1%
Środki trwałe w budowie	6 777	15	6 762	44250,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	0	0	0	
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 437	6 320	117	1,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 975	9 255	1 719	18,6%
Prawo w wieczystego użytkowania gruntów	2 364	2 233	131	5,9%
Pożyczki udzielone	2 365		2 365	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	655	692	-36	-5,3%
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>91 274</b>	<b>72 593</b>	<b>18 680</b>	<b>25,7%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	99 217	100 922	-1 705	-1,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	116 043	55 015	61 028	110,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	15 446	16 977	-1 531	-9,0%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	17 984	8 157	9 827	120,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 585	1 240	2 345	189,1%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	0	111	-111	-100,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 823	18 103	10 719	59,2%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 873	2 242	1 631	72,7%
Pożyczki udzielone	300	300	0	0,0%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>285 270</b>	<b>203 067</b>	<b>82 203</b>	<b>40,5%</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>376 549</b>	<b>275 661</b>	<b>100 888</b>	<b>36,6%</b>

	2010-12-31	2009-12-31	Zmiana	Zmiana %
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	3 393	3 393	0	0,0%
Udziały własne	0	-7 812	7 812	-100,0%
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-5	-12	6	-53,6%
Pozostałe kapitały	114 466	100 108	14 359	14,3%
Zyski (straty) zatrzymane	22 023	14 640	7 383	50,4%
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>139 876</b>	<b>110 317</b>	<b>29 559</b>	<b>26,8%</b>
Kapitał mniejszości	535	1	533	
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>140 411</b>	<b>110 319</b>	<b>30 093</b>	<b>27,3%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	32 448	8 295	24 153	291,2%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	583	203	380	187,4%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 695	5 111	2 584	50,6%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 620	12 977	643	5,0%
Przychody przyszłych okresów	7 005	909	6 096	670,7%
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>61 351</b>	<b>27 495</b>	<b>33 856</b>	<b>123,1%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	103 130	71 075	32 056	45,1%
Kaucje z tytułu umów o budowę	22 123	12 139	9 985	82,3%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 727	17 886	-2 159	-12,1%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7 422	13 173	-5 751	-43,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	25	23	3	11,0%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	21 298	17 500	3 798	21,7%
Przychody przyszłych okresów	5 060	6 051	-991	-16,4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>174 786</b>	<b>137 847</b>	<b>36 939</b>	<b>26,8%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>376 549</b>	<b>275 661</b>	<b>100 888</b>	<b>36,6%</b>

Na dzień 31 grudnia 2010 roku skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 100.888 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2009 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 25,7% (18.680 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 40,5% (82.203 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2010 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost wartości niematerialnych o 5.250 tys. zł,
- wzrost środków trwałych w budowie o 6.762 tys. zł.

Aktywa obrotowe:

W tym samym czasie aktywa obrotowe zwiększyły się o 82.203 tys. zł, co było głównie wynikiem wzrostu:

- należności z tytułu dostaw i umów oraz pozostałych należności o 61.028 tys. zł,
- kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 9.827 tys. zł,
- środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 10.719 tys. zł,

Pasywa:

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- zmian udziałów własnych w ramach kapitałów własnych o 7.812 tys. zł, w związku ze zbyciem przez spółkę akcji własnych,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 33.856 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
  - o wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 24.153 tys. zł,
  - o wzrostu przychodów przyszłych okresów o kwotę 6.096 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 36.939 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
  - o wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 32.056 tys. zł,
  - o wzrostu kaucji z tytułu umów o budowę o 9.985 tys. zł,oraz
  - o spadku kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 5.751 tys. zł,

2010 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje nieznaczne pogorszenie niektórych wskaźników finansowych. Zysowność netto spadła o 1,08 pkt% kształtując się na poziomie 3,45%. Zysowność EBIT spadła o 2,27 pkt% osiągając poziom 4,52%. Na dobrym poziomie utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (18,10%).

Poprawie uległa płynność Grupy. Obrazuje to poprawa wskaźników zarówno płynności bieżącej jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,13 i osiągnął wartość 0,16 w 2010 roku. Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,63 (z poziomu 1,47).

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY	31-12-2010	31-12-2009	Zmiana	Zmiana %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	638 780	379 610	259 170	68,3%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	19 081	13 101	5 980	45,6%
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>657 861</b>	<b>392 711</b>	<b>265 150</b>	<b>67,5%</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	585 287	336 639	248 648	73,9%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	19 029	13 055	5 974	45,8%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>53 545</b>	<b>43 017</b>	<b>10 527</b>	<b>24,5%</b>
Koszty sprzedaży	3 289	2 650	639	24,1%
Koszty zarządu	20 085	16 224	3 861	23,8%
Pozostałe przychody operacyjne	4 282	6 606	-2 324	-35,2%
Pozostałe koszty operacyjne	4 695	4 103	592	14,4%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>29 757</b>	<b>26 646</b>	<b>3 111</b>	<b>11,7%</b>
Przychody finansowe	3 579	2 804	775	27,6%
Koszty finansowe	3 896	4 657	-761	-16,3%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>29 440</b>	<b>24 793</b>	<b>4 647</b>	<b>18,7%</b>
Podatek dochodowy	6 755	6 997	-242	-3,5%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 685</b>	<b>17 796</b>	<b>4 889</b>	<b>27,5%</b>

W 2010 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2009 wzrosły o 265.150 tys. zł, co daje wzrost o 67%. Poprawie uległy także wartości zysków na wszystkich poziomach.

Zysk brutto ze sprzedaży w 2010 roku wyniósł 53.545 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 43.017 tys. zł (wzrost o 24,5%). Zysk EBIT wzrósł o 11,7%, a wynik finansowy netto na koniec 2010 roku był wyższy niż w 2009 roku o 4.889 tys. zł.

W roku 2010 wzrosły koszty sprzedaży (o 639 tys. zł) związane z realizacją i sprzedażą projektów deweloperskich (głównie Santorini oraz Point House). Koszty zarządu były o 3.861 tys. zł wyższe niż koszty poniesione w 2009 roku (choć wskaźnik udziału kosztów zarządu w przychodach ze sprzedaży ogółem spadł z 4,13% w 2009 roku do 3,05% w roku 2010).

Spadły w 2010 roku pozostałe przychody operacyjne (o 2.324 tys. zł), przy jednoczesnym wzroście pozostałych kosztów operacyjnych (o 592 tys. zł).

Grupa w roku 2010 wykazała wyższe o 775 tys. zł niż rok wcześniej przychody finansowe. Koszty finansowe z kolei w roku 2010 spadły o 761 tys. zł.

## Skonsolidowane 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>29 440</b>	<b>24 793</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-3 696</b>	<b>-51 228</b>
1. Amortyzacja	5 945	4 737
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	232	67
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	322	1 113
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-105	110
5. Zmiana stanu rezerw	5 062	-5 697
6. Zmiana stanu zapasów	28 885	231
7. Zmiana stanu należności	-68 521	-13 420
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38 087	-15 904
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 450	-3 078
10. Inne korekty	-411	0
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-10 742	-19 387
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>25 744</b>	<b>-26 436</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz w wartości niematerialnych	-7 623	-16 641
Wpływ z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz w wartości niematerialnych	216	96
Wpływ z tytułu sprzedaży udziałów	0	0
Nabycie akcji i udziałów	-10 163	-208
Odsetki i dywidendy otrzymane	992	389
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-2 350	-300
Wpływ z tytułu sprzedaży akcji własnych	10 671	0
Nabycie aktywów finansowych	0	0
inne wpływy inwestycyjne	1 915	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 341</b>	<b>-16 665</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływ z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	24 851	16 585
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-25 269	-4 394
Wpływ netto z emisji akcji (w ydania 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	-2 230	-4 883
Zapłacone odsetki	-2 573	-1 767
Wyplacone dywidendy	-3 378	-3 393
Pozostałe	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-8 599</b>	<b>2 149</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>10 804</b>	<b>-40 951</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	1 101	0
- różnice kursowe	-151	67
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>18 170</b>	<b>59 121</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>28 974</b>	<b>18 170</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	699	478

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem			
<b>01 STYCZNIA 2010r.</b>	<b>3 392,7</b>	<b>-7 811,7</b>	<b>-11,7</b>	<b>0,0</b>	<b>7 900,0</b>	<b>92 207,7</b>	<b>-3 155,3</b>	<b>17 795,3</b>	<b>-17 795,3</b>	<b>110 317,0</b>	<b>1,5</b>	<b>110 318,5</b>
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane								17 795,3	-17 795,3	0,0		0,0
- podział zysku na kapitał zapasowy							14 723,5	-14 723,5		0,0		0,0
- podział zysku na wypłatę dywidendy								-3 392,7		-3 392,7		-3 392,7
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne								15,0		15,0		15,0
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHOUSEM)							-2 977,3	2 977,3		0,0		0,0
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi				300,0						300,0		300,0
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji w własnych na kapitał zapasowy					-7 900,0	7 900,0				0,0		0,0
- sprzedaż akcji w własnych		7 811,7					2 312,6			10 124,3		10 124,3
- zakup udziałów w PRDIM										0,0	555,2	555,2
- korekta w wyniku lat poprzednich								-200,4		-200,4		-200,4
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych			6,3							6,3	0,0	6,3
- w wynik bieżącego roku								22 706,9		22 706,9	-21,7	22 685,1
<b>31 GRUDNIA 2010r.</b>	<b>3 392,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>114 166,5</b>	<b>-684,3</b>	<b>22 706,9</b>	<b>22 706,9</b>	<b>139 876,4</b>	<b>535,0</b>	<b>140 411,3</b>

Zmiany w kapitale własnym związane są głównie z wypracowaniem zysku w roku 2010 oraz podziałem zysku na wypłatę dywidendy i sprzedażą akcji własnych.

## 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>140 411</b>	<b>110 319</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>61 351</b>	<b>27 495</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	32 448	8 295
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>174 786</b>	<b>137 847</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	103 130	71 075
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7 422	13 173
<b>RAZEM</b>	<b>376 549</b>	<b>275 661</b>

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

L.p.		2010	2009	2008
1	Cykl rotacji zapasów	60,4	105,7	49,7
2	Cykl rotacji należności	65,0	67,3	50,0
3	Cykl rotacji zobowiązań	79,3	122,3	91,5
4	Cykl operacyjny (1+2)	125,4	173,0	99,7
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	46,1	50,7	8,2

## Zasady wyliczenia 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 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 18,1%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,63 (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 8.11.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 8.11.
- 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 8.28.

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

W roku 2010 nie miały miejsca transakcje w ramach lokat kapitałowych.

Inwestycje w obce podmioty gospodarcze opisane zostały w punkcie 4.2 w ramach znaczących umów zawartych w roku 2010.

### **3.5. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe**

Pierwotna prognoza wyników finansowych na rok 2010, została opublikowana raportem bieżącym Nr 6/2010 z dnia 22.01.2010 r. Opublikowana prognoza zakładała osiągnięcie następujących wyników finansowych:

Przechody ze sprzedaży: 607 mln PLN

Zysk netto: 20 mln PLN

Po analizie stanu portfela zleceń oraz wpływu czynników wewnętrznych na wyniki Grupy UNIBEP przekazał w raporcie bieżącym Nr 29/2010 z dnia 29.07.2010 do publicznej wiadomości korektę prognozy skonsolidowanych wyników finansowych na rok 2010. Po dokonanych podwyższeniu prognoza wyników finansowych na rok 2010 przedstawiała się w sposób następujący:

Przechody ze sprzedaży: 680 mln PLN

Zysk netto: 22 mln PLN

Rzeczywiste wyniki finansowe roku 2010:

Przechody ze sprzedaży: 658 mln PLN

Zysk netto: 22,7 mln PLN

Roczne wyniki Grupy w najważniejszej kategorii, tj. zysku netto zostały osiągnięte. Sprzedaż Grupy na poziomie 658 mln PLN jest tylko o 3% niższa od podwyższonej prognozy.

### **3.6. 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 wygraniami 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 8.10.1.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 8.10.2.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2010 - nota finansowa nr 8.27
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 8.27.1.
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 8.27.2.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2010 roku - nota finansowa nr 8.27.3.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 8.27.5.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 8.28.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 8.32.

#### 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 Gołąbicki*

*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)

