

## Szanowni Akcjonariusze

Rok 2008 był kolejnym bardzo dobrym rokiem w działalności Grupy Unibep, ale z kilku powodów był również rokiem przełomowym.

W roku ubiegłym spółka potwierdziła zdolność do efektywnej realizacji dużych budów, umacniając swoją pozycję w budownictwie kubaturowym. Każda z kilkunastu prowadzonych budów była powodem do satysfakcji co przełożyło się na efekt w postaci kolejnych referencji oraz wysokiej, jak na nasz segment działalności, zyskowość firmy.

Rok 2008 był rokiem zmian w gospodarce polskiej i światowej. Na skutek postępującego pogorszenia koniunktury w drugiej połowie roku, zmuszeni byliśmy zrewidować nasze oczekiwania odnośnie wielkości sprzedaży. Pomimo tego wypracowaliśmy ponad dwukrotnie większy zysk netto niż w roku poprzednim oraz wyższy niż prognozowaliśmy w naszym prospekcie emisyjnym.

Na podkreślenie zasługuje też rozwój działalności eksportowej, gdzie odnotowaliśmy ponad trzykrotny wzrost przychodów w stosunku do roku poprzedniego. Potwierdza to nasze aspiracje do odgrywania znaczącej roli na bliskich nam, nie tylko geograficznie, rynkach wschodnich.

Ważnym, jak się później okazało nawet bardzo ważnym, wydarzeniem było pozyskanie środków z publicznej emisji akcji oraz debiut giełdowy Unibep. Spółka pozyskała blisko 60 mln PLN na rozwój działalności co w połączeniu z wysoką zyskowością działalności operacyjnej stanowi wielki atut w obliczu obecnego spowolnienia w branży budowlanej oraz całej gospodarce.

Gwałtowna zmiana sytuacji gospodarczej wymusiła modyfikację naszej strategii oraz dostosowanie do zmieniających się warunków. Nasze tradycyjne źródła przychodów, tj. budownictwo mieszkaniowe oraz rynek rosyjski odczuły w pierwszej kolejności „wstrząs” na rynkach finansowych co spowodowało gwałtowne ograniczenie popytu, a tym samym zleceń dla firm wykonawczych. Dostosowaliśmy więc koszty działalności do obecnej sytuacji oraz ograniczaliśmy ryzyka czego wyrazem jest choćby wygaszenie działalności deweloperskiej.

Drugie półrocze 2008 roku to jednak przede wszystkim działania na rzecz przygotowania nowych kompetencji i nowych źródeł zysków.

Efektom tych działań było m.in. rozpoczęcie aktywności w sektorze drogowym poprzez zakup spółki Makbud, intensywne działania akwizycyjne nakierowane na sektor publiczny oraz budownictwo poza mieszkaniowe.

Wierzymy, że nasza ciężka praca w tym obszarze przyniesie owoce. Pierwszym tego potwierdzeniem są pozyskane już w 2009 roku kontrakty finansowane ze środków publicznych: na Operę i Filharmonię Podlaską w Białymstoku oraz Aquapark w Suwałkach czy też rozbudowa hotelu Trio, finansowana w oparciu o środki unijne.

Kolejnym ważnym wydarzeniem w kierunku dywersyfikacji źródeł przychodów Grupy jest realizowana zgodnie z planami inwestycja, tj. fabryka domów lekkiej konstrukcji. W drugim kwartale 2009 roku pierwsze gotowe produkty powinny opuścić fabrykę.

Rok 2009 będzie z pewnością rokiem trudnym dla branży ale wymienione wcześniej wydarzenia pozwalają nam patrzeć z umiarkowanym optymizmem.

Dużym atutem firmy są stosunkowo niskie koszty zarządzania oraz elastyczna struktura. Zawsze wyróżnialiśmy się niskim poziomem kosztów bieżących ale obecnie, w trudnych czasach, ma to szczególne znaczenie. Płynność firmy jest na bezpiecznym poziomie, mimo to dodatkowo pozyskaliśmy linie kredytowe gwarantujące większą pewność finansową i pozwalające myśleć o rozwoju.

Chcemy aby rok 2009 był jednocześnie okresem dalszego wzmocnienia naszej organizacji. Traktujemy obecny czas jako wyzwanie do nowych dokonań.

Jesteśmy przekonani, że w dłuższym okresie rynek mieszkaniowy oraz rynek rosyjski mają ogromne perspektywy, dlatego zachowujemy kompetencje w tych obszarach.

Grupa zdobyła też cenne doświadczenie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, dzięki realizacji własnych projektów oraz przejęciu dużego projektu „osiedle Santorini”, gdzie pierwotnie byliśmy Generalnym Wykonawcą. Nie spodziewamy się powrotu do horrendalnie wysokich marż deweloperskich ale wiemy, że dobrze zorganizowany biznes deweloperski może dać ponadprzeciętne marże i warto po nie sięgnąć w przyszłości.

Jesteśmy przekonani, że jeśli uda nam się osiągnąć założone cele w nowych obszarach, to z przyszłej koniunktury Unibep będzie czerpać znacznie pełniej niż z poprzedniej. I temu głównemu celowi podporządkujemy nasze działania w najbliższych latach.

Zapraszam Państwa do zapoznania się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy UNIBEP.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko  
Prezes Zarządu  
UNIBEP S.A.