



Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2008



SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	3
1.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej	3
2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	4
2.1 Wybrane dane finansowe	4
2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach.....	5
2.2.1 Struktura sprzedaży wg rodzaju działalności.....	5
2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży.....	6
2.3 Informacja o zaopatrzeniu.....	6
2.4 Perspektywy rozwoju Spółki.....	6
2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	7
2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	7
2.7 Działania rozwojowe	8
3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.	9
3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	9
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	13
3.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.	14
3.4. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta	14
3.5. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta.....	15
3.6 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	15
3.7 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	15
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2008 ROKU.....	16
4.1. Umowy z podmiotami powiązanimi	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	17
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	21
5.1 Opis grupy kapitałowej	21
5.2 Akcjonariat	21
5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza	22
5.4 Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi.....	24
5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A.	24
5.6 Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	25
5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego.....	25
5.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	26

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2008 ¹

W ostatnich trzech miesiącach 2008 roku nastąpiło w Polsce wyraźne obniżenie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był siódmym kwartałem z rzędu, w którym dynamika produktu krajowego brutto spadała bądź utrzymywała się na poziomie z poprzedniego kwartału.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2008 roku wzrósł o 2,7 procenta w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Było to tym samym najniższe tempo wzrostu gospodarczego od pierwszego kwartału 2005 roku. W całym 2008 roku produkt krajowy brutto wzrósł o 4,8 procenta.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego był popyt krajowy. Tempo jego wzrostu szacowane jest na 4,8 procenta w 2008 roku. Wysoka dynamika wzrostu popytu w całym roku była głównie efektem szybkiego tempa wzrostu nakładów inwestycyjnych, szacowanego na 7,9 procenta.

Budownictwo było najszybciej rozwijającym się sektorem w całym roku. W ostatnich trzech miesiącach roku tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło 6,3 procenta, a w całym roku 11,3 procenta.

W 2008 roku wartości dynamik eksportu i importu były do siebie zbliżone. Roczne tempo wzrostu eksportu Instytut szacuje na 7,5 procenta, a tempo wzrostu importu na 7,6 procenta.

Stopa bezrobocia na koniec roku wyniosła 9,5 procenta.

Średnio w 2008 roku ceny wzrosły o 4,2 procenta.

Prognoza na rok 2009

Wśród ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną nie ma zgodności co do ocen koniunktury gospodarczej Polski. Rozbieżności w ocenie sytuacji są tak duże i tak zmienne w czasie, że trudno przedstawić wiarygodną prognozę nawet odnośnie kluczowego parametru, jakim jest prognoza tempa wzrostu PKB.

Szacunki tempa wzrostu PKB wahają się od kilku procentowego spadku do kilkuprocentowego wzrostu. Świadczyć to może o dużej niepewności panującej w otoczeniu gospodarczym. Poniżej prezentujemy prognozy wzrostu PKB Polski w 2009 roku przedstawione przez wybrane instytucje:²

▪ Resort finansów	-	3,7% (prognoza w budżecie)
▪ Resort finansów	-	1,7% (wariant pesymistyczny)
▪ Narodowy Bank Polski	-	1,1%
▪ Bank Światowy	-	0,5%
▪ agencja ratingowa Fitch Ratings	-	0,0%
▪ Międzynarodowy Fundusz Walutowy	-	-0,7%
▪ BNP Paribas	-	-1,8%

Niezależnie od przedstawionych rozbieżności w ocenie PKB większość prognoz wskazuje na niemal pewny wzrost bezrobocia, ograniczenia w dostępie do kredytów zarówno dla konsumentów, jak też przedsiębiorstw oraz dużą niestabilność i nieprzewidywalność na rynkach walutowych. W ocenie Spółki są to bardzo realne zagrożenia, które należy brać pod uwagę przy prowadzeniu biznesu z najbliższych lat.

¹ Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu *Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartalne Prognozy Makroekonomiczne, nr 61 (styczeń 2009r.)*

² Źródło: PAP, ISB

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	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Przychody netto ze sprzedaży	526 346	394 310	149 018	104 403
EBITDA	33 678	16 189	9 535	4 286
EBIT	32 833	15 582	9 296	4 126
Zysk/Strata netto	30 677	11 298	8 685	2 991

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	53 047	27 564	12 714	7 695
Aktywa obrotowe	204 622	104 101	49 042	29 062
Aktywa/Pasywa	257 669	131 665	61 775	36 757
Kapitał własny	107 956	19 198	25 874	5 360
Kapitał obcy	149 713	112 467	35 882	31 398

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Przepływy z działalności operacyjnej	1 711	31 126	484	8 241
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 22 440	- 753	- 6 353	- 199
Przepływy z działalności finansowej	57 700	- 7 843	16 336	- 2 077
Środki pieniężne na początek okresu	24 197	1 667	6 755	435
Środki pieniężne na koniec okresu	61 168	24 197	14 660	6 755

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2008	31.12.2007
Rentowność EBIT	6,24%	3,95%
Rentowność netto (ROS)	5,83%	2,87%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	48,25%	81,86%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,71%	2,35%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,58	0,85
Wskaźnik płynności bieżącej	1,52	1,02
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,46	0,24

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 oraz podstawowe wskaźniki można podsumować, że Spółka cały czas wykazuje dużą dynamikę rozwoju. Na uwagę zasługuje skokowy wzrost zyskowności na wszystkich szczeblach (EBIT, ROS).

Głównym źródłem gotówki w roku 2008 była działalność finansowa (wpływy z emisji akcji). Dodatkowo saldo wykazuje również działalność operacyjną, pomimo realizacji i późniejszego przejęcia (odkupienia) dużego projektu inwestycyjnego (osiedla mieszkaniowego w Warszawie przy ulicy Kwatery Głównej – obecnie pod nazwą Santorini), co istotnie wpłynęło na wzrost zapasów, tj. o 49,7 mln zł.

Wyraźnie zmniejszył się wskaźnik zadłużenia ogólnego, poprawił się wskaźnik płynności bieżącej. Wskaźnik płynności gotówkowej wskazuje na bezpieczeństwo spłaty zobowiązań, które mają duże pokrycie w gotówce oraz jej ekwiwalentach.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2008 wyniki to przede wszystkim:

- pozyskanie środków w wyniku udanej emisji akcji przeprowadzonej w I kwartale 2008r,
- poprawa jakości portfela realizowanych zleceń,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP S.A.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić stabilizację cen materiałów i usług budowlanych, a w drugiej połowie roku ukształtowanie się wręcz wyraźnej tendencji spadkowej.

2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność spółki stanowi generalne wykonawstwo w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego a także budownictwa ogólnego. Działalność spółki koncentruje się na rynku krajowym (głównie warszawskim) oraz na rynku rosyjskim.

Uzależnienie Spółki od odbiorców

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

Wśród odbiorców usług w 2008 roku, dla których wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów są:

- A - JWK Management Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna - 20%
- Dom Development S.A. – 15%
- OOO RGS Niedwiżimość – 11%
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna – 11%

2.2.1 Struktura sprzedaży wg rodzaju działalności

Głównym źródłem przychodów UNIBEP S.A. w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008 - w tys. PLN			
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	526 125	221	526 346
Koszt sprzedaży	474 095	35	474 130
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	52 030	186	52 216
% zysku brutto ze sprzedaży	9,89%	84,14%	9,92%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007 - w tys. PLN			
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	393 948	362	394 310
Koszt sprzedaży	367 568		367 568
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 380	362	26 742
% zysku brutto ze sprzedaży	6,70%	100,00%	6,78%

2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008 - w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	389 221	137 125	526 346
Koszt sprzedaży	341 723	132 408	474 130
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	47 498	4 717	52 216
% zysku brutto ze sprzedaży	12,20%	3,44%	9,92%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007 - w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	354 527	39 783	394 310
Koszt sprzedaży	330 213	37 355	367 568
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	24 314	2 428	26 742
% zysku brutto ze sprzedaży	6,86%	6,10%	6,78%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do roku poprzedniego widać poważny wzrost przychodów eksportowych (137,1 mln PLN wobec 39,8 mln PLN dla roku poprzedniego).

W 2008 r. działalność na rynku krajowym prowadzona była przede wszystkim na terenie Warszawy, a także Białegostoku (budowa Centrum Handlowego ALFA). Działalność eksportowa obejmowała rynek rosyjski, na którym UNIBEP S.A. realizował kontrakty w ramach generalnego wykonawstwa (centrum handlowe TEKSTYLSCZYKI w Moskwie, fabryka w Orle realizowana dla BIOTON WOSTOK - spółki zależnej od polskiej spółki giełdowej BIOTON, kompleks apartamentowców w Soczi, centrum handlowe w Kaliningradzie, kompleks wielofunkcyjny w Kazaniu).

2.3 Informacja o zaopatrzeniu

Główne materiały budowlane zamawiane się centralnie (np. cement, stal). Wspecjalizowana 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 w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego na rynku krajowym oraz wzrost pozycji na rynkach zagranicznych, przede wszystkim na rynku rosyjskim,

Czynnikami budowania wartości będą przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku budowlanego. W ostatnim okresie Spółka dokonała zakupu podmiotu z segmentu drogowego i nie wyklucza przejęć innych podmiotów z branży, jeżeli będzie to ekonomicznie i rynkowo uzasadnione.

Spółka w ramach realizowanej strategii, zamierza inwestować w dalszy rozwój działalności podstawowej, tj. generalnego wykonawstwa robót budowlanych, poprzez wzmocnienie obecnych oraz tworzenie nowych przewag konkurencyjnych, m.in. w zakresie:

- terminowości realizacji wykonywanych robót i prac budowlanych,
- jakości obsługi serwisowej wykonanych obiektów,
- relacji z partnerami (inwestorami, dostawcami i podwykonawcami),
- kontroli i optymalizacji kosztów prowadzonej działalności w tym segmencie,

- optymalizacji rozwiązań technicznych przed i w czasie realizacji budowy,
- rozwoju współpracy przy pozyskiwaniu zamówień w ramach konsorcjów,
- wzmocnienia aktywności na rynku zamówień publicznych.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Spółki

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Spowolnienie gospodarcze i jego skutki (m.in. wzrost bezrobocia, mniejsza skłonność do inwestycji, ryzyko utraty należności),
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych zarówno dla przedsiębiorstw, jak też osób fizycznych,
- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Wzrost inwestycji w obszarze sektora publicznego,
- Spadek kosztu usług podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych,
- Lepszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników, mniejsza presja na wzrost wynagrodzeń.

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.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym w szczególności od budownictwa mieszkaniowego.

2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Informacja o realizacji zamierzeń inwestycyjnych opisana została w punkcie 3.7 Sprawozdania w ramach informacji o wykorzystaniu wpływów z emisji papierów wartościowych

2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

Do nietypowych zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe roku 2008 można zaliczyć Program Opcji Menedżerskich opisany w pkt. 5.5. Program został wyceniony przez aktuariusza za pomocą modelu Blacka-Scholesa-Mertona. Zgodnie z wyceną aktuariusza koszt programu w części przypadającej na rok 2008 wyniósł 1.129.730,88 zł, z czego 753.153,92 zł dotyczyło UNIBEP S.A. a 376.576,96 zł dotyczyło UNIHOUSE Sp. z o.o. (spółka zależna).

Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Spółki opisano poniżej. Wśród nich są:

- Ryzyko związane ze przedłużającym się/pogłębiającym się spowolnieniem gospodarczym – w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność spółki, m.in. wzrost bezrobocia, brak dostępu do kapitałów, niższa skłonność do inwestycji. Spółka ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego (obecnie nie wykorzystane), jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń będzie miało wpływ na wyniki spółki i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko związane z nowymi segmentami działalności – spółka dąży do dywersyfikacji działalności poprzez uruchamianie nowych biznesów. Jednym z nich jest zakład produkcji domów lekkiej konstrukcji i domów modułowych. Jest to projekt typu „start up” w związku z czym istnieje szereg ryzyk charakterystycznych dla tego typu projektów, pogłębionych dodatkowo skutkami kryzysu finansowego. Spółka dokłada wszelkich starań aby projekt zakończył się sukcesem ale istnieje ryzyko nie osiągnięcia zakładanych efektów lub opóźnienia ich w czasie. Drugim nowym biznesem jest działalność w drogownictwie. W tym przypadku rozwój działalności opiera się na przejętym podmiocie Makbud Sp. z o.o. - rentownym i posiadającym odpowiednie doświadczenie ale działającym w stosunkowo niewielkiej skali. Istnieje ryzyko, że pomimo dobrych prognoz dla sektora drogowego, starań kierownictwa spółki oraz wsparcia Grupy Unibep skala biznesu nie będzie się zwiększać w spodziewanym tempie. Wg oceny spółki obie opisane działalności jeszcze nie będą miały kluczowego znaczenia na wyniki roku 2009.

Opisane ryzyko nie będzie znacząco wpływać na wyniki jednostkowe Spółki. Bezpośredni wpływ na Spółkę wiązać się może np. poprzez konieczność zwiększania finansowania w innych spółkach Grupy UNIBEP (udzielanie pożyczek lub zakup obligacji).

- 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 kontraktów zagranicznych lub umów krajowych negocjowanych/podpisywanych w roku 2009.
- Ryzyko związane z zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w związku z ograniczeniem popytu ze strony sektora prywatnego spółka skierowała działania akwizycyjne na sektor publiczny (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówienia publicznego może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składania protestów, odwołań lub skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji, co wpłynąć może na wielkość portfela zamówień z okresie sprawozdawczym.
- Ryzyko związane z realizacją projektu deweloperskiego „osiedle Santorini”

Spółka Unibep przejęła realizowany wcześniej w charakterze Generalnego Wykonawcy projekt deweloperski – osiedle mieszkaniowe „Santorini” (szerszy opis transakcji w pkt. 4.2). Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Pomimo następujących czynników:

- o zaawansowany stopień realizacji projektu (I etapu),
- o korzystna cena odkupu pozwalająca na znaczną obniżkę ceny lokali dla nowych klientów
- o relatywnie spore zainteresowanie klientów (około 25% podpisanych umów, kolejne 20% lokali zarezerwowanych),

biorąc pod uwagę obecną niepewność na rynku mieszkaniowym, istnieje ryzyko iż, sprzedaż lokali okaże się niższa niż Spółka planuje, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. Ze względu na metodę księgowania przychodów projektów deweloperskich (w momencie przekazania lokalu) mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej w roku 2009 sprzedaży/zysku. 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 ryzyka : 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.

Inne ryzyka charakterystyczne dla spółki oraz branży, w której Spółka działa zostały opisane w prospekcie emisyjnym Spółki w rozdziale 2 p.t. Czynniki ryzyka (dostępnym na stronie internetowej Spółki www.unibep.pl w dziale „relacje inwestorskie”).

2.7 Działania rozwojowe

Pion rozwoju

W celu koordynacji działań innowacyjnych w strukturach organizacyjnych Spółki funkcjonuje pion rozwoju, którego głównymi zadaniami są:

- Zarządzanie wiedzą i współpraca z ośrodkami naukowo-badawczymi,
- Benchmarking zasobów, otoczenia i konkurencji,
- Opracowanie metod rozwoju i aktywizacji kadry,
- Optymalizacja rozwiązań projektowych przy współpracy pionu produkcji (value engineering),
- Rozwój systemów zarządzania jakością,
- Rozwój systemów informatycznych,
- Analiza potencjału rynków.

3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Bilans w tys. PLN

	2008-12-31	2007-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	2 618	2 388
Wartości niematerialne	472	560
Środki trwałe w budowie	13	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	31 568	11 236
Pożyczki udzielone	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 334	9 675
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 791	3 606
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	251	99
Aktywa trwałe razem	53 047	27 564
Aktywa obrotowe		
Zapasy	50 451	74
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	72 011	53 528
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 866	11 800
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	477	8 454
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	601
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-
Pożyczki udzielone	3 600	3 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 964	24 151
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 253	1 540
Aktywa obrotowe razem	204 622	103 748
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	354
AKTYWA RAZEM	257 669	131 665

	2008-12-31	2007-12-31
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 393	2 723
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	-
Pozostałe kapitały	73 686	6 270
Zyski (straty) zatrzymane	30 877	10 205
Kapitał własny ogółem	107 956	19 198
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	101	349
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	161	303
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 478	2 171
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 558	7 906
Przychody przyszłych okresów	23	41
Zobowiązania długoterminowe razem	15 322	10 769
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	74 233	82 169
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 574	8 061
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	10 384	806
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	246	380
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	12 952	2 046
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	22 985	8 214
Przychody przyszłych okresów	17	21
Zobowiązania krótkoterminowe razem	134 391	101 698
PASYWA RAZEM	257 669	131 665
<i>Wartość księgowa</i>	<i>107 955,72</i>	<i>19 197,75</i>
<i>Liczba akcji (szt.)</i>	<i>32 481 009</i>	<i>27 227 184</i>
<i>Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</i>	<i>3,32</i>	<i>0,71</i>
<i>Rozwodniona liczba akcji (szt.)</i>	<i>32 518 538</i>	<i>27 227 184</i>
<i>Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)</i>	<i>3,32</i>	<i>0,71</i>

Rachunek zysków i strat w tys. PLN

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY	2008-12-31	2007-12-31
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	526 301	394 300
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	45	10
Przychody ze sprzedaży ogółem	526 346	394 310
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	474 095	367 564
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	35	4
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	52 216	26 742
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	14 264	9 256
Pozostałe przychody operacyjne	419	770
Pozostałe koszty operacyjne	5 537	2 675
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 833	15 582
Przychody finansowe	7 702	1 189
Koszty finansowe	892	2 149
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 643	14 623
Podatek dochodowy	8 966	3 325
Zysk (strata) netto	30 677	11 298
<i>z tego przypadający:</i>		
<i>akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej</i>	30 677	11 298
<i>akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym</i>	0	0
<i>Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)</i>	<i>0,94</i>	<i>0,41</i>
<i>Rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)</i>	<i>0,94</i>	<i>0,41</i>

Rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	2008-12-31	2007-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	39 643	14 623
II. Korekty razem	-37 932	16 503
1. Amortyzacja	845	607
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-842	46
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 611	-39
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	95	-21
5. Zmiana stanu rezerw	14 629	5 189
6. Zmiana stanu zapasów	-50 377	1 407
7. Zmiana stanu należności	-9 972	-37 705
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 806	49 472
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	113	-137
10. Inne korekty	611	-70
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-2 229	-2 247
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 711	31 126
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-4 719	-1 101
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	63	69
Nabycie akcji i udziałów	-1 506	-9
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 901	288
Pożyczki spłacone/(udzielone)	0	0
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	10 821	0
Nabycie aktywów finansowych	-30 000	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-22 440	-753
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	0	-2 093
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086	3
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-305	-306
Zapłacone odsetki	-80	-233
Wypłacone dywidendy	0	-400
Pozostałe	0	-4 814
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	57 700	-7 843
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	36 971	22 530
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	-282
- różnice kursowe	842	-46
Środki pieniężne na początek okresu	24 197	1 667
Środki pieniężne na koniec okresu	61 168	24 197
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	328	46

Zestawienie zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2008r.	2 723	2 697	3 573	-	-1 092	11 298	19 198
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	11 298	-11 298	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	30 677	30 677
- podział zysku netto 2007 roku	-	-	10 005	-	-10 005	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670	-	57 114	-	-	-	57 784
- zmiana kapitału z aktualizacji wyceny- wycena obligacji	-	-456	-	-	-	-	456
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	753	-	-	753
31 GRUDNIA 2008 r.	3 393	2 241	70 692	753	200	30 677	107 956

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2008 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2007 wzrosły o 132 mln PLN, co daje wzrost o 33%. Wraz ze wzrostem przychodów powiększył się zysk na wszystkich poziomach. Zysk EBIT wzrósł o 110%, a wynik finansowy netto na koniec 2008 roku był wyższy niż w 2007 roku o 19,4 mln PLN, co daje 2,7-krotny wzrost.

W 2008 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła prawie dwukrotnie. Najwięcej wzrosły pozycje:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (wzrost o 20,3 mln zł),
- zapasy (wzrost o 50,4 mln zł),
- należności z tytułu dostaw i usług (wzrost o 18,5 mln zł),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (wzrost o 37,8 mln zł)

oraz

- kapitały własne (wzrost o 88,8 mln zł),
- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (wzrost o 10,9 mln zł),
- rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe (wzrost o 14,8 mln zł).

Głównymi czynnikami w/w wzrostów było pozyskanie środków z emisji akcji, wzrost skali działania oraz przejęcie projektu developerskiego, tj. osiedla mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej (wzrost zapasów).

Wskaźniki finansowe

2008 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje się poprawą większości wskaźników finansowych. Zyskowność EBIT wzrosła o 2,29 pkt% osiągając poziom 6,24%, a zyskowność netto o 2,96 pkt% kształtując się na poziomie 5,83%. Na wysokim poziomie – pomimo dużego wzrostu kapitałów w wyniku emisji akcji - utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (48,25%). Poprawie uległa płynność Spółki. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,24 i osiągnął wartość 0,46 w 2008 roku, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,52 (z poziomu 1,02).

Spółka charakteryzuje się niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Poziom 2,71% (2,35% w 2007 roku) jest jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności. Świadczy o sprawnym zarządzaniu kosztami oraz stanowi jedną z przewag konkurencyjnych UNIBEP S.A.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2008-12-31	2007-12-31
Kapitał własny	107 956	19 198
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	15 322	10 769
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	101	349
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	134 391	101 698
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	74 233	82 169
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	246	380
RAZEM	257 669	131 665

Tabela: Cykle rotacji Spółki w latach 2006 -2008 (w dniach)

L.p.		2008	2007	2006
1	Cykl rotacji zapasów	19,4	1,1	1,7
2	Cykl rotacji należności	56,1	51,5	79,0
3	Cykl rotacji zobowiązań	78,8	55,7	85,0
4	Cykl operacyjny (1+2)	75,5	52,6	80,7
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	- 3,3	- 3,1	-4,3

Zasady wyliczenia wskaźników:

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

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. Spółka wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie ujemnym. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2008 poziom 48%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,58 (wskaźnik zadłużenia) Spółka zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej osiągający poziom 0,46 oraz wskaźnik płynności bieżącej (1,52). Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych na łączną sumę 7,5 mln PLN (wg stanu na koniec roku 2008).

3.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	101 004,74	348 660,91
- zobowiązania z tytułu kredytów		
- zobowiązania z tytułu pożyczek		
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	101 004,74	348 660,91
- inne zobowiązania długoterminowe		
KRÓTKOTERMINOWE	246 374,86	379 986,46
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym		
- zobowiązania z tytułu kredytów		
- zobowiązania z tytułu pożyczek		
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	245 396,82	379 986,46
- inne	978,04	
RAZEM	347 379,60	728 647,37

W dniu 15.07.2008r. wygasła umowa o kredyt w r-ku bieżącym zawarta 25.08.2006 r. z Bankiem Millenium S.A. Limit kredytowy wynosił 4 000,00 tys. zł.

W dniu 29.09.2008r. podpisano aneks do umowy o kredyt obrotowy zawartej z Kredyt Bankiem S.A., który ustala datę ostatecznej spłaty na 21.09.2010 r.

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31.12.2008 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
Kredyt Bank S.A.	Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym	3 000	PLN	WIBOR O/N + marża banku	19.09.2008	21.09.2010	Jednorazowo na koniec okresu
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	30.03.2004	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu

3.4. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta

Pożyczki udzielone 31-12-2008							
Jednostka	Siedziba	Kwota pożyczki wg umowy	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty	Zabezpieczenia
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	1 600 000,00 PLN	1 600 000,00 PLN	stała 8% stopa oprocentowania w skali roku	11.10.2006	31.12.2009	1) weksel in blanco
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	2 000 000,00 PLN	2 000 000,00 PLN	stała 8% stopa oprocentowania w skali roku	02.11.2006	31.12.2009	1) weksel in blanco

W 2008 r. przedłużono okres spłaty pożyczek do 31.12.2009 r.

3.5. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółki UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

W 2008 r. UNIBEP S.A. otrzymała gwarancje na kwotę 9,8 mln zł zaś udzieliła na kwotę 25,8 mln zł przy czym gwarancje te nie dotyczyły podmiotów powiązanych.

	31-12-2008	31-12-2007
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	13 552 027,00	8 770 469,03
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	13 552 027,00	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	10 602 027,00	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 950 000,00	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	48 943 700,73	52 261 831,88
Na rzecz jednostek powiązanych	1 193 221,20	9 079 200,00
- udzielone gwarancje i poręczenia	-	-
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	1 193 221,20	9 079 200,00
Na rzecz pozostałych jednostek	47 750 479,53	43 182 631,88
- udzielone gwarancje i poręczenia	31 451 149,97	37 697 943,37
- sprawy sporne	5 103 807,16	5 184 688,51
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	11 195 522,40	300 000,00

3.6 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka nie publikowała na 2008 rok jednostkowych prognoz wyników finansowych.

3.7 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2008 roku miała miejsce emisja papierów wartościowych przez Spółkę.

Celem przeprowadzenia Oferty Publicznej było pozyskanie środków finansowych na realizację wymienionych poniżej celów, których realizację zakładano na lat 2008–2009:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską: 45–55% środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B,
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego: 20–22% środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B,
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE): 5–3% środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B,
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji: 30–20% środków uzyskanych z emisji Akcji Serii B.

W dniu 2008.11.05 Spółka opublikowała raport bieżący, w którym Zarząd UNIBEP S.A. poinformował, iż w dniu 5 listopada 2008r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę dotyczącą rozszerzenia strategii firmy o sektor budownictwa drogowego. W dniu 5 listopada 2008 r. Rada Nadzorcza Emitenta pozytywnie zaopiniowała w/w uchwałę Zarządu. W związku z rozszerzeniem strategii Emitenta (strona 70-72 Prospektu) o sektor budownictwa

drogowego, Zarząd UNIBEP S.A. poinformował, iż nowe zadanie strategiczne będzie realizowane z wypracowanych zysków, środków z emisji akcji serii B oraz ewentualnie kredytów bankowych.

W związku z powyższym uległy rozszerzeniu cele emisyjne opisane w prospekcie emisyjnym Emitenta zatwierdzonym przez KNF w dniu 29 lutego 2008 r. (strona 30 Prospektu) i otrzymały następujące brzmienie:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską (lub przejęcie projektów deweloperskich): 25%
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego: 20-15%
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE): 5%
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji: 30-25%
- uruchomienie działalności w sektorze budownictwa drogowego: 20-30%

Przedstawione cele realizowane są przez UNIBEP S.A. i inne spółki Grupy UNIBEP.

Informacja o wykorzystaniu środków z emisji:

Cel emisyjny	Poziom wpływów spodziewanych (dla 100 mln zł)*	Poziom wpływów uzyskanych (dla 60 mln zł)**	Środki wykorzystane w roku 2008 – w mln zł	Środki wykorzystane w okresie styczeń-marzec 2009 – w mln zł	Pozostałe środki planowane do wykorzystania – w mln zł
zakup gruntów pod działalność deweloperską (lub przejęcie projektów deweloperskich)	45 - 55	15	46,28	4,14	5,00
zwiększenie poziomu kapitału obrotowego	20 - 22	12 – 9	12,00	X	X
rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE)	5 - 3	3	0,58	X	1,00
uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji	30 – 20	18 – 15	12,97	4,26	1,29
uruchomienie działalności w sektorze budownictwa drogowego	X	12 - 18	1,00	14,71	1,00

* kolumna przedstawia oczekiwane wartości środków do przeznaczenia na przedstawione w prospekcie emisyjnym cele inwestycyjne, przy założeniu, że wartość środków pozyskanych z emisji wyniesie 100 mln zł

** kolumna przedstawia wartości środków skierowanych na poszczególne cele inwestycyjne, przy uwzględnieniu rozszerzenia strategii o segment drogowy i dla rzeczywistych środków uzyskanych z emisji akcji

Finansowanie celów inwestycyjnych wg założeń na etapie przygotowywania oferty publicznej odbywać się miało z pozyskanych środków z oferty publicznej oraz ze środków własnych emitenta.

Wydatki na zakup gruntów pod działalność deweloperską (lub przejęcie projektów deweloperskich) związane z nabyciem gruntów w Warszawie przy ul. Berensona i w Białymstoku przy ul. Nowy Świat oraz przejęciem inwestycji pod nazwą Kwatery Głównej realizowanej dla spółki celowej SIM Ursynów. W większej części wydatki na inwestycje deweloperskie to środki własne spółki.

Ze względu na pogorszenie koniunktury na rynku mieszkaniowym rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE) ograniczona została do niezbędnego minimum tak, aby przy jak najmniejszych nakładach zoptymalizować proces produkcji wszystkich elementów domów ceramicznych.

Inwestycja dotycząca uruchomienia zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji przebiega zgodnie z założeniami. Wartość całkowitych wydatków będzie mniejsza od zakładanych pierwotnie i w całości mieszczą się w przedziale kwot przeznaczonych na sfinansowanie środkami z emisji akcji.

Uruchomienie działalności w sektorze budownictwa drogowego wiąże się z zakupem 100% udziałów w spółce MAKBUD. Szersza informacja na ten temat zawarta jest w punkcie 4.3 Sprawozdania.

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2008 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zawarto żadnych umów przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

4.2. Umowy pozostałe

1. Zawarcie w dniu 3 stycznia 2008 r. umowy ze Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. na realizację i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46. Wartość umowy 111 mln PLN netto.

2. Nabycie w dniu 12 lutego 2008 r. przez UNIBEP S.A. 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroilMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie.
3. Zawarcie w dniu 29 lutego 2008 r. największego w historii spółki kontraktu o wartości ponad 171 mln EUR brutto na budowę kompleksu budowlanego składającego się z centrum handlowego, centrum biznesowego, hotelu oraz budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Kazań w Rosji.
4. Zawarcie w dniu 28 marca 2008 r. kolejnej umowy z „A-JWK-MANAGEMENT Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna (Inwestor C.H. ALFA w Białymstoku) na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Białymstoku na wartość 6,14 mln PLN.
5. W dniu 24 kwietnia 2008 r. Spółka podpisała umowę generalnego wykonawstwa osiedla Feliz Residence w Warszawie. Wartość inwestycji to 31,5 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Viterra Development Polska Sp. z o.o., spółka należąca do Grupy ORCO.
6. W dniu 7 maja 2008 r. UNIBEP S.A. podpisała umowę generalnego wykonawstwa osiedla wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi i 2-poziomowym parkingiem podziemnym w Warszawie u zbiegu ul. Dereniowej i Płaskowickiej. Wartość inwestycji to 149,6 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Spółdzielnia Mieszkaniowa - Budowlana IMIELIN z siedzibą w Warszawie.
7. W dniu 22 maja 2008 r. UNIBEP S.A. podpisał aneks do umowy generalnego wykonawstwa z dnia 8 lipca 2005r. zawartej z „RGS NEDWIŻIMOST” Sp. z o.o. prawa rosyjskiego dotyczący rozszerzenia zakresu prac wykończeniowych na części hotelowej (Hotel Radisson SAS) centrum handlowego „Kaliningrad 750” w Kaliningradzie. Wartość aneksu to 8.958.206,21 EUR.
8. Dnia 16 grudnia 2008 r. pomiędzy UNIBEP S.A., a Spółką Inwestycji Mieszkaniowych "URSYNÓW" Sp. z o.o. w Warszawie zawarta została umowa nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej nakładami oraz praw autorskich do projektu zespołu mieszkaniowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46 o pow. 1,9324 ha. Na tym terenie zaprojektowane jest osiedle składające się z 355 mieszkań oraz lokali handlowo-usługowych, przewidziane do realizacji w trzech etapach. Strony uzgodniły łączną cenę za w/w nieruchomość w kwocie 52.655.000,00 zł (w tym 27.655.000,00 nakłady UNIBEP S.A. na realizację I etapu inwestycji) powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT) określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

1. Udzielenie przez UNIBEP S.A. poręczenia dwóch kredytów spółce zależnej MAKBUD Sp. z o.o.

W dniu 22 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. dokonał poręczenia 2 kredytów dla spółki zależnej MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (UNIBEP S.A. posiada 100% udziałów we wskazanym podmiocie).

Pierwsze poręczenie dotyczy kredytu inwestycyjnego w kwocie 4.536.000 PLN zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A. na zakup nieruchomości położonej w Ostrołęce wraz ze znajdującą się na niej wytwórnią mas bitumicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Okres kredytowania wynosi: od 22 kwietnia 2009 do 21 kwietnia 2016 (7 lat).

Drugie poręczenie dotyczy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 4.000.000 PLN (Limit) zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A.. W ramach limitu kredytowego bank:

- 1) udziela kredytu w rachunku bieżącym w walucie polskiej do kwoty 50% Limitu
- 2) udziela kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej do kwoty 25% Limitu
- 3) udziela gwarancji bankowych do wysokości 25% Limitu.

Kredyt został udzielony na okres: od 22 kwietnia 2009 r. do 21 kwietnia 2010 r. (1 rok).

Kredyty zostały udzielone na standardowych warunkach rynkowych – kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej, stopa procentowa jest równa wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M), powiększonej o marżę banku.

Powyższe transakcje umożliwią firmie realizację założonych przez Grupę UNIBEP celów w segmencie drogowym. W okresie styczeń – kwiecień spółka MAKBUD podpisała 9 umów na roboty drogowe, a w kolejnych 3 przetargach jej oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

Poręczenie wyżej wskazanych kredytów nie stanowi 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

2. Podpisanie umowy na Aquapark w Suwałkach

W dniu 9 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Miastem Suwałki umowę na budowę Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią. Przedmiotem zamówienia jest budowa Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią w Suwałkach. Przedmiot zamówienia obejmuje: roboty rozbiórkowe budynków, sieci oraz wycinką drzew będących w kolizji z projektowanym budynkiem i przyłączami, budowę przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej, przyłączy kanalizacji deszczowej, budowę sieci elektrycznej, budowę sieci telekomunikacyjnej, budowę budynku Aquaparku z pływalnią przy ul. Jana Pawła II w Suwałkach wraz z niezbędnymi instalacjami w tym: instalacje elektryczne, teletechniczne, sanitarne i technologia uzdatniania wody, kompletne wyposażenie obiektu, budowę parkingów, dróg dojazdowych i pieszych oraz urządzenie terenu.

Inwestycja będzie miała charakter sportowo-rekreacyjny, jak również będzie pełniła funkcje obiektu przeznaczonego do odnowy biologicznej. Kubatura obiektu wyniesie ok. 53.965,3 m³, powierzchnia użytkowa obiektu ok. 10.113,4 m², a wysokość budynku ok. 11,87 m. Powierzchnia zagospodarowania terenu zajmie ok. 21.173 m², powierzchnia zabudowy będzie wynosić ok. 5.421 m², parkingów naziemnych i dróg ok. 5.707 m², terenów zielonych ok. 5.076 m², ścieżek rowerowych ok. 320 m², zaś powierzchnia terenów pozostałych ok. 729 m².

Wartość kontraktu: 44.987.745,43 zł brutto. Termin realizacji: do 30.09.2011.

3. Podpisanie umowy na II etap Opery Podlaskiej w Białymstoku

W dniu 7 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Zarządem Województwa Podlaskiego (Zamawiającym) umowę na wykonanie II etapu budowy Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskiego Centrum Sztuki w Białymstoku. Zamawiającym jest Województwo Podlaskie.

Przedmiotem inwestycji jest realizacja robót wykończeniowych (określonych jako Zadanie 1) w następującym zakresie: roboty budowlane – stan wykończeniowy, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, instalacja systemów niskoprądowych, roboty drogowe, zieleń.

Wartość kontraktu: 59.647.282,34 zł brutto. Termin realizacji: 33 miesiące od daty podpisania umowy.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

4. Podpisanie umowy na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych pod Moskwą

W dniu 2 kwietnia 2009 r. pomiędzy UNIBEP S.A., a OOO „WITALAND” została zawarta umowa na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych pod Moskwą. Przedmiotem inwestycji jest realizacja osiedla domów „Witaland” w woj. moskiewskim, powiecie mytyszczinskim, wieś Protasowo, które będzie się składać ze 167 mieszkań w domach jednorodzinnych i szeregowych, dróg zagospodarowania terenu, ogrodzeń, sieci zewnętrznych, przyłączy i infrastruktury. Wartość kontraktu: 52.561.126,26 EUR brutto (tj. 235.973.176,34 PLN brutto wg kursu NBP z dnia zawarcia umowy). Termin realizacji: 24 miesiące od daty wejścia w życie kontraktu. Wejście w życie kontraktu jest uzależnione od uzyskania finansowania przez Inwestora. W przypadku nieuzyskania finansowania do dnia 30.09.2009 r. umowa rozwiązuje się nie powodując żadnych skutków dla każdej ze stron.

5. Zawarcie umowy na rozbudowę hotelu Trio w Białymstoku

W dniu 11 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę hotelu TRIO w Białymstoku. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka TRIO J. Borowik, P. Sulima, B. i P. Lewandowscy Sp. j. z siedzibą w Białymstoku (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest rozbudowa hotelu TRIO położonego przy ul. Hurtowej w Białymstoku o łącznej powierzchni terenu inwestycji: 6.287 m², powierzchni

użytkowej 1.921,38 m² i kubaturze 8.035 m³ wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu. Wartość wynagrodzenia Emitenta: 8.308.990,56 zł brutto.

Inwestycja zostanie wykonana do 16.08.2010. Inwestycja jest współfinansowana ze środków Unii Europejskiej.

6. Zawarcie umowy na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie

W dniu 10 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Inowłodzkiej 6. Przedmiotem umowy jest realizacja budynku biurowego w stanie „open space” o pow. całkowitej ok. 16.500 m². Rozpoczęcie robót wykonawczych nastąpi w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od inwestora. Strony jednocześnie zgodnie postanowiły, że brak doręczenia pisemnego powiadomienia przez inwestora, o którym wyżej mowa w terminie do dnia 2 czerwca 2009 r. powoduje rozwiązanie umowy bez jakichkolwiek zobowiązań, jak też bez obowiązku zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń i zapłaty jakichkolwiek kosztów przez którąkolwiek ze stron (Warunek rozwiązujący).

Inwestycja zostanie zrealizowana w ciągu 13 miesięcy od daty rozpoczęcia robót o której mowa powyżej.

7. Zawarcie umowy na budowę centrum PLAZA SUWAŁKI

W dniu 27 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł umowę na wykonanie centrum SUWAŁKI PLAZA w Suwałkach. W skład konsorcjum wykonawczego wchodzi: UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum i MOSTOSTAL Białystok Sp. z o.o. jako Partner Konsorcjum. Przedmiotem umowy jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-rozrywkowego o nazwie SUWAŁKI PLAZA, o powierzchni brutto wynoszącej ok. 46 780 m², w tym ok. 16 840 m² powierzchni brutto parkingów podziemnych, zlokalizowanego w Suwałkach w okolicy ulic Noniewiczza, Dwernickiego, Kolejowej i Utrata, z kompletną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną. Inwestorem przedsięwzięcia jest SUWAŁKI PLAZA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Belgijska 11/2.

Łączne wynagrodzenie umowne nie może przekroczyć kwoty 30.000.000 Euro. Inwestycja zostanie zrealizowana do 15.03.2010.

8. Zawarcie umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego

W dniu 19 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. zawarł z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego. Limit kredytowy w/w umowy wynosi 45.000.000 PLN. W ramach limitu PKO BP:

- 1) udziela Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej
- 2) udziela Emitentowi kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie PLN lub EUR
- 3) na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności udzieli gwarancji bankowych.

Limit udzielony jest na okres od 19 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. Oprocentowanie linii kredytowej wielocelowej:

- 1) w rachunku bieżącym: WIBOR 1M + marża banku
- 2) kredytu obrotowego odnawialnego:
w PLN: WIBOR 1M + marża banku
w EUR: EURIBOR 1M + marża banku

Za czynności związane z udzieleniem i obsługą limitu, PKO BP SA pobiera prowizje i opłaty bankowe w wysokości określonej w Taryfie prowizji i opłat bankowych PKO BP SA za usługi oferowane klientom rynku korporacyjnego.

Splata wierzytelności PKO BP SA, związanych z wykorzystaniem limitu, zabezpieczona jest w następujący sposób:

- 1) Przelew wierzytelności z umowy nr 1/I/R/2008 z dnia 07.05.2008r. o wykonanie wielkomiejskiej zabudowy wielorodzinnej z usługami i dwupoziomowymi parkingami podziemnymi zlokalizowanej w Warszawie u zbiegu ulic: Dereniowej i F. Płaskowickiej, zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniowo-

Budowlaną „IMIELIN” z siedzibą w Warszawie przy Malinowskiego 5 a UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

2) Przelew wierzytelności z umowy nr 20156/2007 o generalne wykonawstwo z dnia 12.06.2007r. na wybudowanie w Warszawie w rejonie ul. Kobiałka Zespołu Budynków w zabudowie szeregowej, zawartej pomiędzy Dom Development SA z siedzibą w Warszawie przy Pl. Piłsudskiego 3 a UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

9. Umowa nabycia spółki drogowej

W dniu 21 stycznia 2009 r. (umowa weszła w życie z dniem 2 lutego 2009 r.) pomiędzy UNIBEP S.A., a Bogdanem Józefem Makowskim i Arturem Pawłem Makowskim została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Łączna liczba udziałów: 2.700 (100%) Wartość nominalna: 13.500.000 PLN (100%). Łączna cena zapłaty została określona na 16.500.000 zł i będzie zapłacona w ratach. Ostatnia transza płatności zostanie dokonana w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Udziały zostaną nabyte ze środków własnych Emitenta.

UNIBEP S.A. informuje, że pomiędzy Emitentem i osobami zbywającymi udziały nie istnieją żadne powiązania. Emitent informuje, że niniejsza umowa jest wykonaniem umowy przedwstępnej i stanowi umowę przyrzeczoną o której Emitent informował w formie raportu bieżącego Nr 41/2008 z dnia 23 grudnia 2008 r. MAKBUD Sp. z o.o. to podmiot, który powstał w wyniku wniesienia aportem Przedsiębiorstwa Budowlano-Drogowego „Makbud” Bogdan Józef Makowski do Przedsiębiorstwa Budowlano Drogowego ARTBUD Sp. z o.o.

Za ubiegły rok Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „Makbud” Bogdan Józef Makowski osiągnęło przychody w wysokości netto ok. 25,1 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 2,36 mln zł, zaś Przedsiębiorstwo Budowlano Drogowe ARTBUD Sp. z o.o. przychody w wysokości netto ok. 6,71 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 0,52 mln zł.

10. Umowa nabycia obligacji wyemitowanych przez spółkę zależną

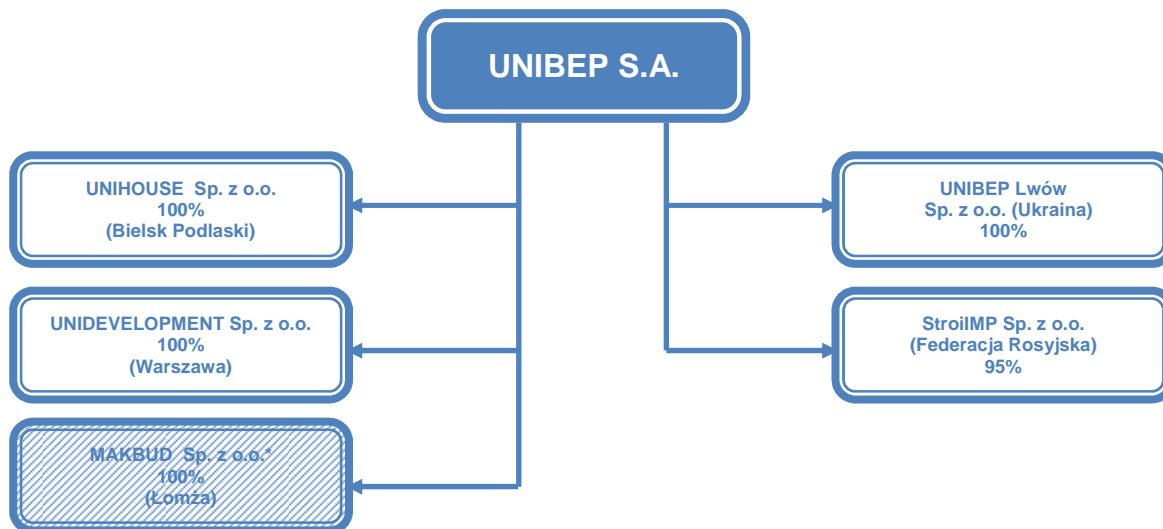
W dniu 15 stycznia 2009 UNIBEP S.A. przyjął ofertę nabycia 49 sztuk Pięcioletnich Obligacji I emisji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (Emitent obligacji), o łącznej wartości nominalnej 4.900.000,- zł, i cenie 100.000,00 zł za jedną obligację. Obligacje zostaną nabyte ze środków własnych Emitenta. Emitentem obligacji jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A. Obligacje zostaną wyemitowane z datą 19.01.2009 r. Data wykupu obligacji to 18.01.2014r. UNIBEP S.A. informuje, że osoba zarządzająca Emitentem obligacji – Robert Andrzej Micał jest jednocześnie akcjonariuszem UNIBEP S.A. i posiada 7,70% akcji UNIBEP S.A. Środki uzyskane z emisji obligacji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. zamierza przeznaczyć między innymi na finansowanie zakupu gruntów (jeden z celów emisyjnych).

11. Udzielenie pożyczek spółkom zależnym

W 2009 roku spółka UNIBEP S.A. udzieliła spółkom zależnym pożyczek o łącznej wartości 5,3 mln zł, z czego 4,0 mln zł dla spółki UNIHOUSE i 1,3 mln zł dla spółki UNIDEVELOPMENT.

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1 Opis grupy kapitałowej



* MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży wchodzi w skład Grupy UNIBEP od lutego 2009 r.

W skład Grupy UNIBEP wchodzi:

1. UNIBEP S.A. (spółka dominująca)
2. UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim
3. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
4. UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie (Ukraina)
5. StroilMP Sp. z o.o. w Kaliningradzie (Federacja Rosyjska)
6. MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (od lutego 2009 r.)

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. Spółka MAKBUD zakupiona została w 2009 r. w związku z czym będzie podlegać konsolidacji od I kwartału 2009 r. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, która oprócz działalności produkcyjnej kontynuuje rozpoczęte, przed powołaniem UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. projekty developerskie.

W roku 2008 nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

5.2 Akcjonariat

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
4.	Robert Andrzej Micał	2.613.093	7,70%	2.613.093	7,70%
5.	Zina Micał	1.985.241	5,85%	1.985.241	5,85%
6.	Nabywcy w Ofercie Publicznej	7.900.000	23,29%	7.900.000	23,29%
	Razem		100,00%		100,00%

Stan na 31 grudnia 2008 roku

5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodnicząca RN	0	0	0
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodniczący RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Iwona Stajkowska	Członek RN	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Zina Micał	Członek RN	1.985.241	1.985.241	5,85%
5.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	0
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	0

Stan na 31 grudnia 2008 roku

Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej :

ZARZĄD:

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Na dzień niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodzi:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W okresie objętym niniejszym Raportem skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. W dniu 12 czerwca 2008 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. powołała Zarząd Spółki w dotychczasowym składzie na nową wspólną trzyletnią kadencję.

RADA NADZORCZA:

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej

Zina Micał – Członek Rady Nadzorczej

Czesław Miedziałowski Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

Marzena Wilbik-Kaczyńska – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

W okresie objętym niniejszym Raportem skład osobowy Rady Nadzorczej ulegał zmianie. W dniu 4 stycznia 2008r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. powołało do Rady Nadzorczej Pana Waldemara Włodzimierza Wolińskiego. W dniu 26 lutego 2008 r. Waldemar Włodzimierz Woliński złożył rezygnację z pełnionej funkcji. W dniu 11 marca 2008 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. powołało do Rady Nadzorczej Pana Włodzimierza Artura Musza. W dniu 12 czerwca 2008 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

UNIBEP S.A. powołało Radę Nadzorczą w obecnym składzie. W dniu 25 czerwca 2008 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w sposób opisany powyżej.

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.:

Zarząd:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2008 r. posiadała 27,06% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Mariusz Sawoniewski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Rada Nadzorcza:

Dariusz Tomasz Skowroński (przewodniczący Rady Nadzorczej) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2008 r. posiadała 18,05% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 31 grudnia 2008 r. posiadała 18,05% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zina Micał - na dzień 31 grudnia 2008 r. posiadała 5,85% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Czesław Miedziałowski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Marzena Wilbik-Kaczyńska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego Członkom Zarządu w roku obrotowym 2008 została przedstawiona w poniższej tabeli:

Nazwisko i imię	Wynagrodzenie zasadnicze wraz z pakietem medycznym	Premia za wypracowany zysk za 2007 r.	Premia rzeczowa za 2007 r.	Z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej UNIHOUSE Sp. z o.o.	Razem
Jan Mikołuszko	889.372,00	451.912,73	0,00	24.000	1.365.284,73
Leszek Gołąbiecki	300.396,00	451.912,73	0,00	12.000	764.308,73
Mariusz Sawoniewski	240.381,80	0,00	18.300,00	12.000	270.681,8
Razem:	1.430.149,80	903.825,46	18.300,00	48.000	2.400.275,26

* - Pan Robert Andrzej Micał pełniący w 2007 r. funkcję wiceprezesa otrzymał w dniu 10.07.2008 r. premię za wypracowany zysk za 2007 r. w wysokości 225.956,36 zł.

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego Członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2008 przedstawiona została w poniższej tabeli:

	Rada Nadzorcza*	Wynagrodzenie za 2008
1.	Micał Zina	36.096,78
2.	Miedziałowski Czesław	36.000,00
3.	Mikołuszko Zofia	95.225,81
4.	Musz Włodzimierz	9.232,26

5.	Skowrońska Beata	683,87
6.	Skowroński Dariusz	119.419,36
7.	Stajkowska Zofia	35.709,68
8.	Wilbik-Kaczyńska Marzena	19.900,00
9.	Woliński Waldemar	6.000,00
	Razem:	358.267,76

* - skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. w 2008 r. ulegał zmianie, szczegółowo zostało to pisane w niniejszym punkcie powyższej

5.4 Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna liczona od zysku netto Spółki za każdy rok obrotowy. W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A.

Informacje o akcjach pracowniczych

Na podstawie Uchwały Drugiej NWZA z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia programu opcji menedżerskich wprowadzono program opcji menedżerskich przeznaczony dla członków Zarządu, członków organów zarządzających spółek zależnych, a także innych osób kluczowych dla realizacji strategii UNIBEP i jego spółek zależnych, niebędących członkami organów zarządzających tych podmiotów.

W celu realizacji Programu Opcji Menedżerskich NWZA podjęło w dniu 26 października 2007 roku Uchwałę Czwartą w sprawie emisji nie więcej niż 1.048.950 imiennych warrantów subskrypcyjnych Serii A dających prawo objęcia Akcji Serii C. Każdy z Warrantów Subskrypcyjnych uprawnia do objęcia 1 Akcji Serii C, zaś prawo do objęcia tych akcji może być wykonane do 31 grudnia 2011 roku.

Warranty Subskrypcyjne przeznaczone są do zaoferowania osobom uprawnionym do udziału w Programie Opcji Menedżerskich, wskazanym przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą, po spełnieniu kryteriów określonych w Regulaminie Programu Motywacyjnego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć decyzję, pomimo nieziszczenia się warunków uprawniających do objęcia Warrantów Subskrypcyjnych, o zaoferowaniu danej osobie uczestniczącej w Programie Opcji Menedżerskich Warrantów Subskrypcyjnych.

W celu umożliwienia realizacji Programu Opcji Menedżerskich, NWZA w dniu 26 października 2007 podjęło Uchwałę Trzecią w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii C, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmian statutu Spółki, na podstawie której podwyższono warunkowo kapitał zakładowy UNIBEP S.A. o kwotę nie większą niż 104.895 PLN, w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 Akcji Serii C.

Wycena kosztu programu motywacyjnego

Oszacowania wartości godziwej przyznanych uprawnień w ramach Programu Motywacyjnego dokonał aktuariusz. Przyjęte do wyceny założenia i metodologia są zgodne z MSSF 2 i powszechnie używane przy wycenach instrumentów pochodnych. Jest to rozwinięcie tzw. modelu Blacka-Scholesa-Mertona.

Wycena programu motywacyjnego obciążała koszty świadczeń pracowniczych w 2008 r. w następującej wysokości:

- koszty UNIBEP S.A. 753 153,92 zł
 - koszty spółek zależnych 376 576,96 zł
- i zwiększyła pozostałe kapitały o adekwatne kwoty.

Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Na podstawie umowy lock-up zawartej w dniu 26 października 2007 roku pomiędzy znaczącymi akcjonariuszami wymienionymi w pkt 3 powyżej, a UNIBEP S.A. oraz oferującym akcje w pierwszej publicznej emisji Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A., wskazani akcjonariusze zobowiązali się do nie rozporządzania posiadanymi przez nich akcjami UNIBEP S.A., bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody oferującego, przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B. Zgodnie z ww. umową akcjonariusze spowodują, iż posiadanymi przez nich akcjami Spółki nie będą rozporządzać osoby z nimi powiązane.

Powyższe zobowiązanie nie ma zastosowania w przypadku przeniesienia przez akcjonariusza akcji Spółki będących w jego posiadaniu bądź instrumentów finansowych uprawniających do objęcia lub nabycia tych akcji, na rzecz członków jego rodziny, podmiotu utworzonego dla potrzeb planowania majątkowego lub innej formy zarządzania jego majątkiem własnym, o ile nabywcy takich akcji lub innych instrumentów finansowych zobowiążą się do przestrzegania ograniczeń określonych w zawartej umowie lock-up.

Ponadto, stosownie do ww. umowy lock-up, akcjonariusze mają obowiązek niepodejmowania poniżej wymienionych czynności bądź działań mających na celu: (i) oferowanie bądź ogłaszanie zamiaru oferowania jakichkolwiek nowych akcji Spółki, (ii) emisję jakichkolwiek instrumentów finansowych zamiennych lub wymiennych na akcje lub instrumentów finansowych, które w jakikolwiek inny sposób uprawniałyby do nabycia akcji Spółki, (iii) dokonywanie jakiegokolwiek transakcji (w tym z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), której skutkiem byłoby rozporządzenie akcjami Spółki lub (v) składanie jakichkolwiek wniosków o zwołanie lub podjęcie przez WZA uchwał dotyczących czynności określonych powyżej, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Oferującego, przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B.

Poza powyżej wskazanymi nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki.

5.6 Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

W dniu 22 grudnia 2008 r. UNIBEP S.A. zawarła z FIRMĄ BIEGŁYCH REWIDENTÓW „Mazur i Jabłoński” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Św. Rocha 5 lok. 110 umowy na:

- badanie i ocenę sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. za 2008r. – wynagrodzenie netto 38 000,00 zł;
- badanie i ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego GRUPY UNIBEP za 2008r. – wynagrodzenie netto 7 000,00 zł;
- przegląd śródroczny sprawozdań finansowych: jednostkowego UNIBEP S.A. i skonsolidowanego GRUPY UNIBEP za pierwsze półrocze 2009 r. – wynagrodzenie netto 15 000,00 zł.

Ponadto w dniu 23 lipca została zawarta umowa również z tą firmą audytorską na przegląd śródroczny sprawozdań finansowych: jednostkowego UNIBEP S.A. i skonsolidowanego GRUPY UNIBEP za pierwsze półrocze 2008 r.- wynagrodzenie netto 20 000,00 zł.

W 2008 r. obowiązywała, do dnia 31.12.2008 r., umowa zawarta w dniu 16 lipca 2007 r. o doradztwo podatkowo-księgowo. Wynagrodzenie należne netto z tej umowy za okres objęty sprawozdaniem finansowym wyniosło 6 000,00 zł.

5.7 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 2008 r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

5.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W roku 2008 nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w sprawach, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 30 kwietnia 2009 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
www.unibep.pl

