



Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy UNIBEP za rok 2008



SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU	4
2.1 Wybrane dane finansowe.....	4
2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach.....	5
2.2.1 Struktura sprzedaży wg rodzaju działalności.....	5
2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży	6
2.3 Informacja o zaopatrzeniu	6
2.4 Perspektywy rozwoju Grupy.....	6
2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	7
2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	7
2.7 Działania rozwojowe.....	9
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	10
3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	10
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	14
3.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	15
3.4. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta.....	17
3.5. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta.....	18
3.6 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym	19
3.7 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	19
3.8 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.....	19
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2008 ROKU	20
4.1. Umowy z podmiotami powiązanimi	20
4.2. Umowy pozostałe	21
4.3 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	21
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	25
5.1 Opis grupy kapitałowej	25
5.2 Akcjonariat	26
5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza.....	26
5.4 Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi	28
5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A.	28
5.6 Informacje dotyczące umów z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	29
5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego	30
5.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	30

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 GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1 Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Przychody netto ze sprzedaży	504 572	407 510	142 853	107 898
EBITDA	33 143	17 513	9 383	4 637
EBIT	31 477	16 538	8 912	4 379
Zysk/Strata netto	28 284	11 747	8 008	3 110

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	42 083	23 867	10 086	6 663
Aktywa obrotowe	229 026	121 452	54 891	33 906
Aktywa/Pasywa	271 110	145 673	64 977	40 668
Kapitał własny	103 736	16 539	24 862	4 617
Kapitał obcy	167 374	129 133	40 115	36 051

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	- 2 964	20 935	- 839	5 543
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-11 520	- 4 183	- 3 261	- 1 108
Przepływy z działalności finansowej	49 330	4 739	13 966	1 255
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784	6 777	727
Środki pieniężne na koniec okresu	59 121	24 275	14 170	6 777

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2008	31.12.2007
Rentowność EBIT	6,24%	4,06%
Rentowność netto (ROS)	5,61%	2,88%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	47,03%	107,58%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,61%	2,68%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,62	0,89
Wskaźnik płynności bieżącej	1,52	1,05
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,41	0,21

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 Grupa UNIBEP 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). Ujemne saldo na działalności operacyjnej to w głównej mierze wpływ wzrostu zapasów m.in. w związku z realizacją i późniejszym przejęciem (odkupieniem) dużego projektu inwestycyjnego (osiedla mieszkaniowego w Warszawie przy ulicy Kwatery Głównej – obecnie pod nazwą Santorini).

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 emisji akcji,
- poprawa jakości portfela realizowanych zleceń,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa,
- zakończenie realizacji i rozpoczęcie sprzedaży projektów developerskich.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić stabilizację cen materiałów i usług budowlanych, a w drugiej połowie roku ukształtowanie się wręcz wyraźnej tendencji spadkowej. Z drugiej strony zmiany na rynku wpływające na ceny nieruchomości, w tym ceny mieszkań sprzedawanych przez developerów ograniczyły oczekiwania co do wielkości uzyskanej i możliwej do uzyskania marży z działalności developerskiej.

2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach

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

Grupa UNIBEP działa również w innych obszarach poprzez spółki zależne:

- UNIHOUSE - produkcyjna domów ceramicznych w technologii CETE, produkcja wysokiej jakości wyrobów stolarskich,
- UNIDEVELOPMENT - działalność deweloperska w segmencie domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej,
- MAKBUD - budownictwo drogowe na obszarze kraju (od 2009 roku).

Uzależnienie Grupy 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,
- Dom Development S.A.,
- OOO RGS Niedwiżimosc,
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna.

2.2.1 Struktura sprzedaży wg rodzaju działalności

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008 - w tys. PLN				
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	533 497	10 116	13 963	-53 004	504 572
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	491 285	10 116	3 172	0	504 572
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	42 212	0	10 791	-53 004	0
Koszt sprzedaży	478 565	6 374	12 885	-49 497	448 327
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	54 932	3 741	1 078	-3 506	56 245
% zysku brutto ze sprzedaży	10,30%	36,99%	7,72%	-	11,15%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007 - w tys. PLN				
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	392 068	11 395	6 299	-2 251	407 510
Koszt sprzedaży	365 963	8 901	5 193	-2 100	377 956
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 104	2 495	1 106	-151	29 554
% zysku brutto ze sprzedaży	6,66%	21,89%	17,56%	-	7,25%

2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008 - w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 415	137 157	504 572
Koszt sprzedaży	315 645	132 682	448 327
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	51 770	4 475	56 245
% zysku brutto ze sprzedaży	14,09%	3,26%	11,15%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007 - w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 728	39 783	407 510
Koszt sprzedaży	340 602	37 355	377 956
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	27 126	2 428	29 554
% zysku brutto ze sprzedaży	7,38%	6,10%	7,25%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do roku poprzedniego widać wzrost przychodów eksportowych (137,2 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 TEKSTYLSZCZYKI 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). Wyszczególniona 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 w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego na rynku krajowym oraz wzrost pozycji na rynkach zagranicznych, przede wszystkim na rynku rosyjskim.

W roku 2008, w odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym spowodowane światowym kryzysem, Grupa wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł dochodów.

W związku z gwałtownym ograniczeniem aktywności inwestorów prywatnych działających w obszarze budownictwa mieszkaniowego, spowodowanym m.in. nadpodażą lokali oraz trudnościami z pozyskaniem finansowania, Grupa położyła nacisk na zdobycie zamówień z sektora publicznego, wchodząc jednocześnie w nowe obszary budownictwa (m.in. sportowo-rekreacyjne). Efektem ww. działań są m.in. kontrakty podpisane na początku roku 2009 (szczegóły w punkcie 4.2).

Drugą ważną modyfikacją strategii działania Grupy UNIBEP w 2008 roku, mającą na celu zwiększenia bezpieczeństwa źródeł przychodów, była decyzja o rozpoczęciu działalności w segmencie drogowym. W ostatnim okresie Spółka UNIBEP dokonała zakupu podmiotu z segmentu drogowego oraz podjęła działania organizacyjne mające na celu szybki rozwój przejętej spółki.

Kolejnym elementem dywersyfikacji źródeł przychodów jest planowane w II kwartale roku 2009 uruchomienie produkcji budynków modułowych oraz domów lekkiej konstrukcji (jeden z celów emisyjnych) z przeznaczeniem na rynek skandynawski.

Czynnikami budowania wartości będą przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku budowlanego.

Oprócz działań rynkowych Grupa poczyniła szereg działań mających na celu dostosowanie kosztów do obecnych warunków oraz ograniczenie ryzyk (m.in. wygaszenie działalności deweloperskiej).

W ocenie Zarządu Grupa UNIBEP jest przygotowana do trudnych czasów. Pomimo braku możliwości utrzymania dotychczas uzyskiwanej dynamiki i powtórzenia ubiegłorocznych poziomów zysku Grupa ma podstawy do bezpiecznego funkcjonowania w okresie dekoniunktury oraz ma szanse na rozbudowę potencjału rozwojowego do czasu powrotu koniunktury na rynku.

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 mieszkaniowego
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo),

2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Informacja o realizacji zamierzeń inwestycyjnych opisana została w punkcie 3.8 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 aktuarium za pomocą modelu Blacka-Scholesa-Mertona. Zgodnie z wyceną aktuarium 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 Grupy wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Grupy opisano poniżej. Wśród nich są:

- Ryzyko związane z przedłużającym się/pogłębiającym się spowolnieniem gospodarczym – w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Grupy, m.in. wzrost bezrobocia, brak dostępu do kapitałów, niższa skłonność do inwestycji. Grupa ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń będzie miała wpływ na wyniki Grupy i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko związane z nowymi segmentami działalności – Grupa 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. Grupa 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 Grupy obie opisane działalności jeszcze nie będą miały kluczowego znaczenia na wyniki roku 2009.
- 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/podpisanych 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” przez Unibep S.A. oraz sprzedażą projektów deweloperskich spółki Unihouse

Spółka Unibep przejęła realizowany wcześniej w charakterze Generalnego Wykonawcy projekt deweloperski – osiedle mieszkaniowe „Santorini”(szerszy opis transakcji w pkt. 4.2). Spółka zależna Unihouse posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich.

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Pomimo następujących czynników:

- zaawansowany stopień realizacji projektu Santorini oraz ukończenie etapu realizacji wszystkich projektów Unihouse,
- korzystna cena odkupu „osiedla Santorini” pozwalająca na znaczną obniżkę ceny lokali dla nowych klientów oraz korekta cen dotycząca własny projektów,
- relatywnie spore zainteresowanie klientów po zmianach cen oraz wzmocnieniu akcji promocyjnej (począwszy od lutego 2009),

biorąc pod uwagę obecną niepewność na rynku mieszkaniowym, istnieje ryzyko iż, sprzedaż lokali okaże się niższa niż Spółka planuje, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. 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 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.

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

2.7 Działania rozwojowe

Pion rozwoju

W celu koordynacji działań innowacyjnych w strukturach organizacyjnych Grupy 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 GRUPY UNIBEP

3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Skonsolidowany bilans w tys. PLN

	2008-12-31	2007-12-31	Zmiana	Zmiana %
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	8 791	9 093	-302	-3,3%
Wartości niematerialne	796	634	162	25,5%
Środki trwałe w budowie	13 391	179	13 212	7368,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	111	111	0	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 587	9 535	53	0,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 451	3 707	4 744	128,0%
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	668	510	158	31,1%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	288	99	189	191,6%
Aktywa trwałe razem	42 083	23 867	18 216	76,3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	101 604	20 440	81 164	397,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49 674	55 291	-5 617	-10,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 631	11 628	2 003	17,2%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	157	7 294	-7 137	-97,8%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	601	-601	-100,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	0	0	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 354	24 497	37 857	154,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 606	1 701	-95	-5,6%
Pożyczki udzielone	0	0	0	
Aktywa obrotowe razem	229 026	121 452	107 574	88,6%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	354	-354	-100,0%
AKTYWA RAZEM	271 110	145 673	125 437	86,1%

	2008-12-31	2007-12-31	Zmiana	Zmiana %
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	3 393	2 723	670	24,6%
Udziały własne	0	0	0	
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-3	-2	-1	42,0%
Pozostałe kapitały	72 593	3 769	68 824	1826,0%
Zyski (straty) zatrzymane	27 752	10 050	17 702	176,1%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	103 735	16 539	87 196	527,2%
Kapitał mniejszości	1	0	1	
Kapitał własny ogółem	103 736	16 539	87 196	527,2%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	352	2 603	-2 252	-86,5%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	194	324	-130	-40,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 369	1 983	-614	-30,9%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 285	8 021	5 264	65,6%
Przychody przyszłych okresów	1 102	490	612	124,8%
Zobowiązania długoterminowe razem	16 303	13 422	2 881	21,5%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	77 956	83 976	-6 020	-7,2%
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 396	8 086	5 310	65,7%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	10 428	998	9 430	945,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4 804	9 580	-4 777	-49,9%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13 386	2 284	11 102	486,1%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	23 206	8 353	14 853	177,8%
Przychody przyszłych okresów	7 896	2 436	5 460	224,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	151 071	115 712	35 360	30,6%
PASYWA RAZEM	271 110	145 673	125 437	86,1%

Na dzień 31 grudnia 2008 roku skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 125.437 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2007 roku w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 76,3% (18.216 tys. zł) oraz wartości aktywów obrotowych o 88,6% (107.574 tys. zł) oraz całkowitego spadku aktywa przeznaczonego do sprzedaży (354 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2008 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost środków trwałych w budowie o 13.212 tys. zł w związku z realizacją inwestycji (fabryka domów lekkiej konstrukcji),
- wzrost aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 4.744 tys. zł w związku z rozpoznaniem ujemnych różnic przejściowych w wycenie aktywów i pasywów.

Aktywa obrotowe:

W tym samym czasie aktywa obrotowe zwiększyły się o 107.574 tys. zł, co było głównie wynikiem wzrostu:

- zapasów o 81.164 tys. zł, w związku z realizacją projektów deweloperskich przez UNIHOUSE i przejściem od spółki celowej SIM Ursynów inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kwatery Głównej w Warszawie,
- środków pieniężnych o 37.857 tys. zł, w związku z emisją akcji oraz akumulacją zysków,

przy jednoczesnym spadku:

- należności z tytułu dostaw i umów oraz pozostałych należności o 5.617 tys. zł,
- kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę o 7.137 tys. zł,

Pasywa:

Po stronie pasywów zmiany dotyczyły:

- wzrostu pozostałych kapitałów w ramach kapitałów własnych o 68.824 tys. zł, w związku z emisją akcji,
- wzrostu w ramach zobowiązań długoterminowych kaucji z tytułu umów o budowę o kwotę 5.264 tys. zł
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 35.360 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - o wzrostu kaucji z tytułu umów o budowę o kwotę 5.310 tys. zł
 - o wzrostu kwot należnym odbiorcom z tytułu umów o budowę o kwotę 9.430 tys. zł,
 - o wzrostu zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego o kwotę 11.102 tys. zł,
 - o wzrostu rezerw na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne o kwotę 14.853 tys. zł,
 - o wzrostu przychodów przyszłych okresów o 5.460 tys. zł,
- spadku w ramach zobowiązań długoterminowych kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 2.252 tys. zł,
- spadku w ramach zobowiązań krótkoterminowych
 - o zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 6.020 tys. zł,
 - o kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 4.777 tys. zł.

Na wysokim poziomie – pomimo dużego wzrostu kapitałów w wyniku emisji akcji - utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (47,03%). Poprawie uległa płynność Spółki. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,21 i osiągnął wartość 0,41 w 2008 roku, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,52 (z poziomu 1,05).

Skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ZA ROK ZAKOŃCZONY	2008-12-31	2007-12-31	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	503 571	405 815	97 756	24,1%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 001	1 695	-694	-40,9%
Przychody ze sprzedaży ogółem	504 572	407 510	97 062	23,8%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	447 505	376 503	71 002	18,9%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	822	1 453	-631	-43,5%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 245	29 554	26 691	90,3%
Koszty sprzedaży	899	0	899	
Koszty zarządu	18 208	10 937	7 271	66,5%
Pozostałe przychody operacyjne	756	747	9	1,3%
Pozostałe koszty operacyjne	6 417	2 826	3 591	127,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 477	16 538	14 939	90,3%
Przychody finansowe	6 777	1 008	5 769	572,3%
Koszty finansowe	1 121	2 432	-1 311	-53,9%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 133	15 114	22 019	145,7%
Podatek dochodowy	8 850	3 367	5 483	162,8%
Zysk (strata) netto	28 284	11 747	16 537	140,8%
Z tego przypadający:				
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej	28 283	11 747	16 536	140,8%
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym	0,71	0,00	0,71	

W roku 2008 Grupa UNIBEP uzyskała przychody ze sprzedaży w wysokości 504.572 tys. zł, co stanowi wzrost o 23,8% w porównaniu do przychodów uzyskanych w roku 2007.

Zysk brutto ze sprzedaży w 2008 roku wyniósł 56.245 tys. zł, natomiast w roku poprzednim osiągnął wartość 29.554 tys. zł (wzrost o 90,3%). Rentowność brutto sprzedaży w roku 2008 wyniosła zatem 11,15%, a w roku 2007 wskaźnik ten wyniósł 7,25%.

W roku 2008 wystąpiły koszty sprzedaży (899 tys. zł) związane z realizacją projektów developerskich. Koszty zarządu były o 7.271 tys. zł wyższe niż koszty poniesione w 2007 roku. Wskaźnik udziału kosztów zarządu w przychodach ze sprzedaży ogółem wzrósł z 2,68% w 2007 roku do 3,61% w roku 2008.

Pozostałe przychody operacyjne w 2008 roku były na poziomie stanu za rok 2007.

Pozostałe koszty operacyjne 2008 roku wzrosły wobec roku 2007 o 3.591 tys. zł.

Zysk EBIT prawie się podwoił w stosunku do roku 2007 (wzrost o 90,3%) uzyskując wartość 31.477 tys. zł (wobec 16.538 tys. zł w roku 2007).

Grupa w roku 2008 wykazała wyższe o 5.769 tys. zł niż rok wcześniej przychody finansowe. Wzrost przychodów stanowiły przede wszystkim większe o 2.430 tys. zł odsetki od lokat, większe o 1.096 tys. zł przychody z tytułu dyskonta kaucji oraz wyższe o 2.007 tys. zł przychody w pozycji „inne przychody finansowe” (głównie dodatnie różnice kursowe).

Koszty finansowe w roku 2008 były niższe o 1.311 tys. zł (w roku poprzednim wystąpiły ujemne różnice kursowe oraz wyższe odsetki od kredytów).

Rok 2008 Grupa zamknęła zyskiem brutto w wysokości 37.133 tys. zł, natomiast rok poprzedni - zyskiem brutto w wysokości 15.114 tys. zł (wzrost o 145,7%)

Obciążenie wyniku z tytułu podatku dochodowego za 2008 rok wyniosło 8.850 tys. zł, w tym:

- część bieżąca w wysokości 14.208 tys. zł,
- część odroczone w wysokości -5.358 tys. zł.

Zysk netto Grupy wzrósł wobec roku 2007 o 140,8% i osiągnął wartość 28.284 tys. zł. W ujęciu procentowym zyskowność netto wyniosła 5,61% w roku 2008 (2,88% w roku 2007),

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	2008-12-31	2007-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	37 133	15 114
II. Korekty razem	-40 097	5 821
1. Amortyzacja	1 666	975
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-845	46
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 472	517
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	491	-35
5. Zmiana stanu rezerw	14 724	5 208
6. Zmiana stanu zapasów	-80 950	-13 073
7. Zmiana stanu należności	16 090	-34 882
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 717	48 778
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 999	612
10. Inne korekty	989	-65
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-2 505	-2 262
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 964	20 935
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-13 752	-4 294
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	63	119
Nabycie akcji i udziałów	-1 000	-9
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 348	0
Pożyczki spłacone/(udzielone)	0	0
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	10 821	0
Nabycie aktywów finansowych	-10 000	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 326	-4 183
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486	9 393
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-9 233	-2 892
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	-509	-462
Zapłacone odsetki	-479	-494
Wypłacone dywidendy	0	-400
Pozostałe	979	-409
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	49 330	4 739
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	35 040	21 491
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 167	-14
- różnice kursowe	844	-46
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784
Środki pieniężne na koniec okresu	59 315	24 275
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	450	76

W roku 2008 dodatnie środki pieniężne pochodziły z działalności finansowej, co wiązało się z udaną emisją akcji przeprowadzoną w I kwartale.

Ujemne przepływy na działalności operacyjnej (-2.964 tys. zł) spowodowane zostały w głównej mierze wzrostem stanu zapasów (dokończenie projektów developerskich przez UNIHOUSE i przejęcie nowej inwestycji przez UNIBEP, realizowanej wcześniej dla spółki celowej SIM Ursynów). Zmianie uległa także sytuacja w stanie należności i zobowiązań.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej zamknęły się ujemnym saldem w wysokości -11.520 tys. zł, na co przede wszystkim wpływ miała realizacja programu inwestycyjnego związanego z uruchomieniem przez UNIHOUSE fabryki domów o lekkiej konstrukcji.

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym w tys. PLN

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		Kapitał mniejszości
01 STYCZNIA 2008r.	2 722,7	0,0	-2,0	0,0	0,0	3 769,1	-1 697,4	11 747,0	16 539,3	16 539,30	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	11 747,0	-11 747,0	-	0,01	
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2007r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	10 580,5	-10 580,5	-	-	0,00	
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670,0	-	-	-	-	57 113,9	-	-	57 783,9	57 783,92	
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	1 129,7	-	-	-	-	1 129,7	1 129,73	
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	28 282,8	28 282,8	28 283,53	
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	-0,9	-	-	-	-	-	-0,9	0,04	
31 GRUDNIA 2008r.	3 392,7	0,0	-2,9	1 129,7	0,0	71 463,5	-530,9	28 282,8	103 734,9	103 735,68	

Zmiany w kapitale własnym związane są głównie z podwyższeniem kapitału w drodze oferty publicznej oraz wypracowaniem zysku w roku 2008.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2008-12-31	2007-12-31
Kapitał własny	103 736	16 539
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	16 303	13 422
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	352	2 603
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	151 071	115 712
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	77 956	83 976
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4 804	9 580
RAZEM	271 110	145 673

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

L.p.		2008	2007	2006
1	Cykl rotacji zapasów	49,7	13,7	7,7
2	Cykl rotacji należności	50,0	50,7	71,2
3	Cykl rotacji zobowiązań	91,5	66,7	84,0
4	Cykl operacyjny (1+2)	99,7	64,4	78,9
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	8,2	-2,3	-5,1

Zasady wyliczenia wskaźników:

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

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.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Grupa wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie ujemnym, poza rokiem 2008, w którym cykl ten osiągnął wartość dodatnią. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2008 poziom 47%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,62 (wskaźnik zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej osiągający poziom

0,41 oraz wskaźnik płynności bieżącej (1,52). Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych na łączną sumę 8,1 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

	31-12-2008	31-12-2007
DŁUGOTERMINOWE	351 772,34	2 603 342,08
- zobowiązania z tytułu kredytów	35 585,08	1 598 995,28
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	325 069,23
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	316 187,26	679 277,57
- inne zobowiązania długoterminowe	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	4 803 730,37	9 580 235,60
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 435 295,04	268 173,53
- zobowiązania z tytułu kredytów	1 597 731,35	8 406 711,41
- zobowiązania z tytułu pożyczek	325 106,00	349 386,32
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	444 640,40	555 964,34
- inne	957,58	-
RAZEM	5 155 502,71	12 183 577,68

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2008

Bank/ jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyc zki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	35 585,08	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2008

Bank/ jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	2 435 295,04	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezp. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	62 501,16	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	214 203,15	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	633 095,16	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezp.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	389 916,33	WIBOR 1M + marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr.12 i nr.11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	298 015,55	WIBOR 1M + marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr.53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP , oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	29 860,62	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	295 245,38	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyc zki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	62 504,99	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	249 779,87	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	598 691,52	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezpiec.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	389 957,32	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	298 061,58	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	29 823,85	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	295 245,38	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK - 31-12-2007

bank/ jednostka	siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/pożyc zki pozostała do spłaty	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	3 000 000,00	268 173,53	WIBOR 1M + marża banku	2010-04-02	hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 maja 19, cesja praw z ubezpiec. nieruchomości, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. bieżącego w PKO BP S.A.,
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	124 918,18	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	215 232,11	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1)hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	1 600 000,00	510 360,04	WIBOR 1M + marża banku	1.000.000,00 31.12.2008 600.000,00 31.12.2009	hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5, cesja wierzytelności potw. przez PFRR, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rach. PKO, cesja praw z polisy ubezpiec.
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	4 680 800,00	4 285 026,98	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800,00 na działce nr.12 i nr.11, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce nr 12 i nr 11, weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku bankowego
NORDEA Bank Polska S.A.	Warszawa	3 578 400,00	3 271 174,10	WIBOR 1M plus marża banku	2009-01-31	hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400,00 na działce nr. 23 , nr.15, nr 53 hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce nr.23 , nr.15, nr.53 weksel własny in blanco poręczony przez UNIBEP, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	58 714,44	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1)weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	290 671,88	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2008	31-12-2007
a) powyżej 1 roku do 3 lat	35 584,80	35 584,80
b) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
RAZEM	35 584,80	35 584,80

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za rok zakończony 31-12-2008 – - 7 246,36 zł

za rok zakończony 31-12-2007 – - 32 077,42 zł

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 31-12-2008 r.:

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota limitu (tys.)	Niewykorzystana kwota (tys.)	Waluta	Warunki oprocentowania	Data zawarcia umowy	Termin spłaty	Płatność rat
Kredyt Bank S.A.	Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym	3 000	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	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	30.03.2004	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu
BS Brańsk	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	565	PLN	WIBOR 1M + marża banku	02.04.2007	02.04.2010	Jednorazowo na koniec okresu

W dniu 15.07.2008 r. wygasła umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta 25 .08.2006 r. z Bankiem Millennium S.A. Limit kredytowy wynosił 4 000,00 tys. zł. W dniu 29.08.2008 r. podpisano aneks do umowy o kredyt obrotowy zawartej z Kredyt Bankiem S.A., który ustala datę ostatecznej spłaty na 21.09.2010 r.

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

W 2008 r. nie udzielano pożyczek dla podmiotów spoza Grupy.

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 spółek Grupy UNIBEP 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 Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

W 2008 r. Spółki Grupy otrzymały gwarancje na kwotę 13,9 mln zł zaś udzieliły na kwotę 26,1 mln zł przy czym gwarancje te nie dotyczyły podmiotów powiązanych.

	31-12-2008	31-12-2007
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	17 649 000,14	8 770 469,03
Od jednostek powiązanych	-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia	-	-
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	-
Od pozostałych jednostek	17 649 000,14	8 770 469,03
- otrzymane gwarancje i poręczenia	14 699 000,14	4 667 041,48
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	2 950 000,00	4 103 427,55
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	49 583 253,99	53 375 788,50
Na rzecz jednostek powiązanych	1 193 221,20	9 079 200,00
- wystawione weksle jako zabezpieczenie	1 193 221,20	9 079 200,00
Na rzecz pozostałych jednostek	48 390 032,79	44 296 588,50
- sprawy sporne	5 126 971,16	5 184 688,51
- udzielone gwarancje i poręczenia	31 775 782,89	38 811 869,99
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	11 195 522,40	300 000,00
- pozostałe zobowiązania warunkowe	291 756,34	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe na kwotę 291.756,34 dotyczą decyzji w sprawie opłat za wycięcie drzew i krzewów oraz wykonania nasadzeń zastępczych. Terminy uiszczenia opłat zostały odroczone na okres trzech lat od dnia wydania zezwolenia i podlegają umorzeniu w przypadku zachowania żywotności nasadzeń po upływie trzech lat od dnia wykonania nasadzeń zastępczych. Zobowiązania warunkowe dotyczą :

- decyzji Urzędu Miasta Bielsk Podlaski Nr Gk.7635-50/07 z dnia 15.10.2007 na kwotę 46.657,85 zł w sprawie opłat za zastępcze nasadzenia drzew na działce położonej w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.
- decyzji Urzędu Dzielnicy Praga Południe Nr.UD-VI-WOS.MC-7635/255-I/07 z dnia 20.11.2007 na kwotę 245.098,49 zł w sprawie opłat za zastępcze nasadzenia drzew na działce położonej w Warszawie przy ul. Kakowskiego 9.

Opis istotnych pozycji pozabilansowym w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Nazwa	Gwarant	Wartość gwarancji w tys. PLN	Waluta	przedmiot gwarancji
gwarancje udzielone				
SM-B "IMIELIN"	PZU S.A.	7 480	PLN	Należytego wykonania umowy
A-JWK-MANAGEMENT Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	PKO Bank Polski S.A.	4 415	PLN	Usunięcia wad i usterek
TK Polska Operations S.A.	Ergo Hestia S.A.	4 141	PLN	Usunięcia wad i usterek
Viterra Development Polska Sp. z o.o.	Ergo Hestia S.A.	3 150	PLN	Należytego wykonania umowy
Dom Development S.A.	Bank Millennium S.A.	2 437	PLN	Należytego wykonania umowy
Dom Development S.A.	Ergo Hestia S.A.	2 084	PLN	Należytego wykonania umowy
Trend Development Sp.z o.o.	PZU S.A.	1 010	PLN	Usunięcia wad i usterek
Skarbiec Nieruchomości 1 sp.z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna	TUIR WARTA S.A.	1 008	PLN	Należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek
gwarancje otrzymane				
BILFINGER BERGER POLSKA S.A.	Kredyt Bank S.A.	6 500	PLN	Zapłaty
STALEXPORT S.A.	Polskie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	1 796	PLN	Zwrotu zaliczki
KONE Sp.z o.o	BNP Paribas S.A.	718	PLN	Zwrotu zaliczki
Lientabhallen sp. z o.o.	Danske Bank	2 000	PLN	
Weinmann Holzbausystemtechnik GmbH	Zurich Versicherung	503	EURO	

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

Inwestycje – rodzaj	Wartość
Lokata z okresem powyżej trzech miesięcy	10.000 tys. zł
Obligacje wyemitowane przez spółki zależne	20.000 tys. zł
Udziały objęte w spółkach zależnych	507 tys. zł

3.7 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Opublikowana w prospekcie emisyjnym prognoza zawierała osiągnięcie następujących wyników finansowych:

Przechody ze sprzedaży: 670,0 mln PLN

EBITDA: 32,5 mln PLN

EBIT: 31,0 mln PLN

Zysk netto: 24,0 mln PLN

Po analizie wyników trzeciego kwartału roku 2008 oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych Zarząd spółki UNIBEP S.A. w dniu 12.11.2008 r. przedstawił korektę prognozy Grupy UNIBEP na rok 2008:

Prognoza po korekcie:

Przechody ze sprzedaży: 505,0 mln PLN

EBITDA: 34,5 mln PLN

EBIT: 33 mln PLN

Zysk netto: 26,0 mln PLN

Rzeczywiste wyniki finansowe roku 2008:

Przechody ze sprzedaży: 504,6 mln PLN

EBITDA: 33,1 mln PLN

EBIT: 31,5 mln PLN

Zysk netto: 28,3 mln PLN

Pomimo znacznego pogorszenia koniunktury w drugim półroczu 2008 (czego efektem jest niższe niż prognozowane przychody ze sprzedaży) roczne wyniki Grupy w najważniejszej kategorii, tj. zysku netto, są znacznie lepsze od oczekiwań. Grupa faktycznie osiągnęła o ok. 18% wyższy zysk netto niż prognozowany w prospekcie emisyjnym,

3.8 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2008 roku miała miejsce emisja papierów wartościowych przez Spółkę Unibep S.A..

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.

W opinii Zarządu nie ma zagrożeń w realizacji planów inwestycyjnych ze względu na fakt, że:

- większość planów inwestycyjnych została zrealizowana,
- Grupa posiada zdolność do realizacji nowych inwestycji wynikającą z posiadanych zapasów w postaci zrealizowanych projektów deweloperskich oraz dostęp do linii kredytowych.

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2008 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zawarto żadnych umów przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi 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 został udzielony 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 po Moskwą. Przedmiotem inwestycji jest realizacja osiedla domów „Witaland” w woj. moskiewskim, powiecie mytyszczynskim, 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

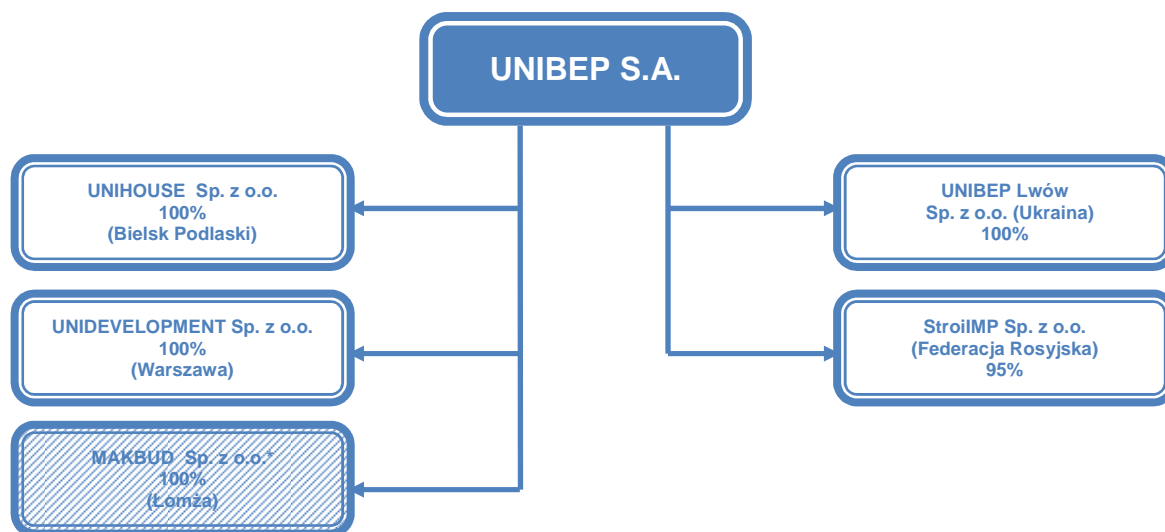
W 2009 roku spółka UNIBEP S.A. udzieliła spółkom zależnym pożyczek o łącznej wartości 5,3 mln zł, z czego 4,0 mln zł dla spółki UNIHOUSE i 1,3 mln zł dla spółki UNIDEVELOPMENT.

12. Informacja o udziale spółki zależnej MAKBUD w zamówieniach publicznych

W okresie styczeń – kwiecień spółka MAKBUD podpisała 9 umów na roboty drogowe, a w kolejnych 3 przetargach jej oferta została wybrana jako najkorzystniejsza - łączna wartość tych zamówień to ponad 22 mln zł.

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. StroilIMP 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., StroilIMP 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 nastąpiło rozdzielenie działalności deweloperskiej i produkcyjnej prowadzonej w ramach UNIHOUSE Sp. z o.o. Działalność deweloperska została przeniesiona do utworzonej w 2008 roku spółki UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Rozpoczęte projekty deweloperskie, ze względów technicznych i organizacyjnych, pozostały w spółce UNIHOUSE. Nowe projekty oraz obsługa projektów rozpoczętych należy do zadań UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.

Oprócz ww. nie nastąpiły żadne szczególnie istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania.

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 Gołąbicki	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 podjęto 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 zobowiązują 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 jakiejkolwiek 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

