



Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A.
z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2011

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu.....	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	7
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	7
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	8
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	8
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	8
1.4.3 Sezonowość.....	9
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	9
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	9
1.5.2 Informacja dotycząca połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.	9
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych....	10
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	10
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	10
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	11
1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda.....	11
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	11
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	11
2. Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011	12
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	12
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	14
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	16
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	18
3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym	19
3.1 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	19

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Grupa wypracowała prawie trzydzieści procent wyższe przychody niż w pierwszym półroczu roku poprzedniego. Duża dynamika wzrostu sprzedaży to głównie zasługa solidnego portfela zleceń w budownictwie kubaturowym w kraju, jak też bardzo dynamicznego wzrostu eksportu. Działalność eksportowa przyniosła blisko dziesięciokrotnie wyższe przychody niż w roku ubiegłym. Jest to efekt podpisanych wcześniej kontraktów zarówno na Wschodzie, jak też na rynku norweskim.

Niższą sprzedaż odnotował segment drogowy co jest odzwierciedleniem faktycznej naszej pozycji na rynku. Niewielki udział miał też segment deweloperski, gdzie zasadniczych przychodów oczekujemy w drugiej połowie roku (przekazanie osiedla Point House).

Gorsze wyniki segmentu drogowego oraz niższa sprzedaż segmentu deweloperskiego to dwa główne czynniki, które zadecydowały, że poziom wypracowanych zysków jest niższy niż w roku poprzednim. Największy pozytywny wpływ na poziom zysku miał główny biznes Grupy, czyli budownictwo kubaturowe w kraju. Spadek marż został w znacznej mierze zrekompensowany wzrostem skali działania. Zdecydowana poprawa nastąpiła natomiast w segmencie produkcyjnym.

Z innych ważnych wydarzeń warto zwrócić uwagę na podpisane w pierwszym półroczu kontrakty z silnymi i wiarygodnymi Partnerami, głównie z sektora prywatnego oraz duże postępy w uruchomieniu kolejnych prestiżowych kontraktów na Wschodzie. Portfel zleceń do realizacji w drugiej połowie roku 2011 i latach kolejnych wynosi ok. 1,5 mld zł.

Wszystko wskazuje na to, że dużym sukcesem zakończy się też pierwszy projekt deweloperski w obszarze komercyjnym. Spółka w ciągu kilku miesięcy od zakupu podpisała umowę dotyczącą realizacji i sprzedaży całego obiektu biurowego po wybudowaniu. Transakcja będzie miała korzystny wpływ na wyniki roku następnego, jak też w niewielkim stopniu bieżącego.

Analiza wyników osiągniętych w pierwszym półroczu oraz dokonań, które będą miały odzwierciedlenie w wynikach drugiego półrocza pozwalają na pozytywną ocenę szans wykonania założeń dotyczących całego roku 2011.

Spodziewamy się znacznego wzrostu zysków w bieżącym półroczu. Obok coraz silniejszego segmentu budownictwa kubaturowego w kraju, duży wpływ na wyniki będzie miała działalność deweloperska oraz eksportowa. Najbardziej wrażliwym obszarem jest budownictwo drogowe, gdzie w obecnej sytuacji rynkowej konieczne są dalsze działania poprawiające organizację i ograniczające koszty bieżące – stąd m.in. decyzja o włączeniu spółki PRDIM do struktur oddziału drogowego Unibep.

Co ważne, obecnie wynik Grupy tworzy kilkadziesiąt kontraktów rozlokowanych na różnych rynkach i w różnych sektorach. W portfelu zleceń zdecydowanie dominują kontrakty z silnymi Inwestorami z sektora prywatnego, co w kontekście problemów wielu firm budowlanych z zyskową realizacją zamówień publicznych jest dużą zaletą.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2011	I półrocze 2010	I półrocze 2011	I półrocze 2010
Przychody netto ze sprzedaży	368 167	286 171	92 800	71 468
EBITDA	12 034	14 217	3 033	3 551
EBIT	8 670	11 499	2 185	2 872
Zysk/Strata netto	6 223	8 598	1 569	2 147

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe	99 320	91 274	24 913	23 047
Aktywa obrotowe	409 496	285 270	102 718	72 032
Aktywa/Pasywa	508 821	376 549	127 633	95 081
Kapitał własny	142 945	140 411	35 856	35 455
Kapitał obcy	365 876	236 138	91 777	59 626

*Zgodnie z MSR 34 śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośrednio poprzedzającego go roku obrotowego

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2011	I półrocze 2010	I półrocze 2011	I półrocze 2010
Przepływy z działalności operacyjnej	-1 381	6 295	-348	1 572
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-4 321	-915	-1 089	-228
Przepływy z działalności finansowej	15 342	-5 818	3 867	-1 453
Środki pieniężne na początek okresu	28 974	18 170	7 316	4 423
Środki pieniężne na koniec okresu	38 614	17 732	9 686	4 277

Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2011	I półrocze 2010
Rentowność EBIT	2,35%	4,02%
Rentowność netto (ROS)	1,69%	3,00%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	4,39%	7,29%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,07%	3,21%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,72	0,63*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,44	1,63*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,15	0,16*

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2010

Zasady wyliczenia 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 okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
 relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
 wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
 wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
 wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne/zobowiązania bieżące

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie I półrocza 2011

1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - osiedle Zielony Żoliborz II Etap

W dniu 13 stycznia 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" w Warszawie o powierzchni całkowitej ponad 48 tys. m² oraz powierzchni użytkowej mieszkań 19,98 tys. m².

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

2) Umowa na budowę Hotelu VIKTORIA w Mińsku (Republika Białoruś)

W dniu 25 stycznia 2011 r. został zrealizowany ostatni z warunków wejścia w życie umowy na budowę hotelu Viktoria w Mińsku na Białorusi. W dniu 22 stycznia 2011 r. ubezpieczeniem KUKKE została objęta Umowa Kredytowa na finansowanie projektu "Budowa Hotelu Viktoria wraz z parkingiem w Mińsku przy Prospekcie Pobiediteley" w ramach kontraktu zawartego pomiędzy UNIBEP SA i GUP "Stolica".

Emitent informował o podpisaniu przedmiotowej umowy Raportem bieżącym Nr 36/2010 z dnia 29.10.2010 r.

Ubezpieczenie KUKKE było ostatnim warunkiem wejścia w życie przedmiotowej umowy.

3) Zawarcie umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

W dniu 23 lutego 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z firmą Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Inwestycja Grzybowska"), spółką zależną PEKAES S.A., na podstawie której Inwestycja Grzybowska sprzedała na rzecz UNIBEP S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 81, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00142656/5. Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z przysługującego m.st. Warszawy prawa pierwokupu. O zawarciu umowy warunkowej Emitent informował Raportem bieżącym Nr 43/2010 z dnia 22.12.2010 r.

Obiekt biurowy powstanie przy ulicy Grzybowskiej 81 vis a vis Muzeum Powstania Warszawskiego i będzie realizowany przy współpracy UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. jako dewelopera oraz UNIBEP S.A. jako generalnego wykonawcy.

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

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

Szerzej na ten temat w pkt 1.5.2.

5) Umowa na wykonanie osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia

W dniu 1 marca 2011 UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia. Zamawiającym jest Jessheim Vest, Bolig og Naering AS.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie 44 mieszkań o powierzchni łącznej 3050m² w technologii modułowej. Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość umowy 29 756 242 NOK netto tj. 15 244 122 PLN wg. kursu NBP z dnia 1.03.2011 r. Warunki kontraktowe umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Niniejsza umowa może być rozwiązana, jeżeli zamawiający nie osiągnie zadowalającej sprzedaży lub nie uzyska pozwolenia na budowę bądź jeżeli zamawiający nie pozyska finansowania budowy.

6) Program motywacyjny

W dniu 9 kwietnia 2011 r. zostały podpisane z Osobami Uprawnionymi umowy, w ramach których zaoferowano 255.000,00 warrantów subskrypcyjnych w ramach II transzy Programu Motywacyjnego. Zasady Programu Motywacyjnego zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2010 rok.

7) Powołanie Zarządu i Rady Nadzorczej na kadencję 2011-2014

W dniu 27 kwietnia 2011 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwałę dotyczącą powołania z dniem 27 kwietnia 2011 r., Zarządu Spółki na wspólną trzyletnią kadencję w następującym składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W dniu 27 kwietnia 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. podjęło uchwały dotyczące powołania z dniem 27 kwietnia 2011 r., Rady Nadzorczej Spółki na trzyletnią kadencję w następującym składzie:

Dariusz Skowroński – Członek Rady Nadzorczej
Zofię Mikołuszkę – Członek Rady Nadzorczej
Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Irena Kubajewska – Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Piotr Cetnar – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

8) Umowa na realizację inwestycji pod nazwą: "Roselund" w Stjordal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim

UNIBEP S.A. w dniu 10 maja 2011 r. podpisał w Trondheim umowę z inwestorem: Scania Total AS, Ovre Terraseveg 3, 7500 Stjordal, Norway na realizację inwestycji pod nazwą: „Roselund” w Stjordal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim.

Umowa obejmuje wykonanie pod klucz budynku modułowego 18 mieszkań (36 modułów) o łącznej powierzchni mieszkań 1407,5 m². Wartość umowy wynosi 13 708 543 NOK netto tj. 6 891 284 PLN netto wg kursu NBP z dnia 10.05.2011 r.

Termin realizacji 40 tygodni od podpisania umowy wraz z projektowaniem i produkcją modułów.

Umowa ma charakter warunkowy. Umowa będzie ważna pod warunkiem zaakceptowania przez UNIBEP gwarancji bankowej zapłaty należności wynikających z umowy. Termin dostarczenia gwarancji wynosi 1 miesiąc od podpisania Umowy.

9) Wejście w życie umowy na budowę Hotelu „Wnukowo” w Moskwie

UNIBEP S.A. w dniu 12 maja otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podpisaniu w dniu 29 kwietnia br. umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. kontraktu na budowę hotelu we Wnukowie pod Moskwą.

Umowa kredytowa posiada warunki uzależniające wypłatę środków z kredytu od ich spełnienia, w tym między innymi objęcie kredytu ubezpieczeniem Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKES S.A.).

Kontrakt na budowę hotelu podpisany przez UNIBEP S.A. w grudniu 2009 roku (Raport bieżący nr 66/2009 z dnia 18.12.2009) miał charakter warunkowy – warunkiem było uzyskanie finansowania przez Zamawiającego tj. wejście w życie umowy kredytowej.

Realizacja kontraktu rozpocznie się po spełnieniu wszystkich warunków zawartych w umowie kredytowej lub też w terminie wcześniejszym, pod warunkiem podjęcia decyzji przez Zamawiającego, przy akceptacji UNIBEP S.A., o finansowaniu początkowego etapu prac ze środków własnych Zamawiającego.

10) Umowa na realizację projektu "Utleir" w Norwegii

W dniu 9 czerwca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu "Utleir" budynek 7 obejmujący wykonanie budynku - 18 mieszkań w technologii modułowej Unihouse. Zamawiającym jest Heimdal Utbyggingsselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość umowy: 15 650 000 NOK netto tj. 7 826 565 zł netto wg średniego kursu NBP z dnia 09.06.2011 r. Termin realizacji od 9-06-2011 do 23-12-2011.

Zapisy umowy nie odbiegają od standardów przyjętych dla tego typu umów.

11) Wejście w życie inwestycji na projektowanie i budowę osiedle przy ul. Nocznickiego w Warszawie

W dniu 10 czerwca 2011 r. weszła w życie umowa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nocznickiego w Warszawie. Zamawiającym jest TK Polska Development II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Umowa obejmuje zaprojektowanie i wykonanie I etapu zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami przy ul. Nocznickiego w Warszawie. Planowana powierzchnia całkowita

pierwszego etapu inwestycji wynosi ok. 10 tys. m², a powierzchnia użytkowa mieszkań ok. 7,2 tys. m². Planowana jest realizacja 136 mieszkań. Realizowany etap jest pierwszym z pięciu planowanych przez Zamawiającego.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 27 380 000 PLN netto. Termin realizacji wynosi 16 miesięcy od daty rozpoczęcia realizacji inwestycji.

12) Wybór podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdań finansowych za I półrocze 2011

W dniu 13 czerwca 2011 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdania za I półrocze 2011r. (jednostkowego spółki i skonsolidowanego grupy kapitałowej). Wybrany podmiotem jest firma PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent w bieżącym roku nie korzystał z usług świadczonych przez wybrany podmiot.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nastąpił zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

13) Powołanie spółki G81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim

W dniu 22.06.2011 r. UNIBEP S.A. zawiązała spółkę celową G81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. UNIBEP S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki. Z dniem 30.06.2011 r. spółka G81 sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców. Spółka została powołana w celu realizacji projektu inwestycyjnego przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie.

1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2011					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	310 950	19 005	19 721	38 901	-20 410	368 167
sprzedaż zew netrzna	290 882	19 005	19 721	38 559		368 167
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 068			342	-20 410	0
Koszt sprzedaży	292 900	20 884	16 399	37 096	-19 760	347 518
Zysk brutto ze sprzedaży	18 050	-1 879	3 322	1 804	-650	20 648
% zysku brutto ze sprzedaży	5,80%	-9,89%	16,84%	4,64%	3,18%	5,61%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2010					Razem kwoty dotyczące całej jednostki
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	
Przychody ze sprzedaży	226 883	22 392	28 045	8 932	-81	286 171
sprzedaż zew netrzna	226 859	22 392	28 045	8 875		286 171
sprzedaż na rzecz innych segmentów	24			57	-81	0
Koszt sprzedaży	207 026	21 746	23 281	12 259	-57	264 254
Zysk brutto ze sprzedaży	19 857	646	4 764	-3 326	-24	21 917
% zysku brutto ze sprzedaży	8,75%	2,88%	16,99%	-37,24%	29,57%	7,66%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	30-06-2011	30-06-2010	30-06-2011	31-12-2010
KRAJ	263 491	275 460	45 336	45 067
EKSPORT	104 676	10 711	25 624	25 775
Razem	368 167	286 171	70 960	70 841

1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2011.

1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Zasadniczy wpływ na poziom sprzedaży, w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego, miał posiadany przez UNIBEP portfel zamówień w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym i rynku rosyjskim.

Istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- Mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- Zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Poprawa sytuacji na rynku rosyjskim,
- Lepsza drożność, decyzyjność i większa skłonność do ryzyka systemu bankowego,
- Dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Wielkość i jakość portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Zbudowanie kompetencji potrzebnych do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym,
- Sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- Konsolidacja działalności w segmencie drogowym (realizowana fuzja z PRDiM).

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo), trudności w osiągnięciu zakładanej rentowności,
- Spadek zyskowność jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2011				2010	2011	2012
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	4,4	4,1	3,6	3,3	3,8	3,8	4,2
PKB	% k/k	1,0	1,0	0,9	0,9	x	x	x
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	7,8	5,2	5,3	4,8	9,3	5,8	6,5
w budownictwie	% r/r	14,1	14,6	11,0	9,6	3,9	11,9	12,5
w usługach rynkowych	% r/r	3,3	3,8	2,7	2,3	1,4	3,0	3,4
Popyt krajowy	% r/r	4,5	4,4	3,9	3,6	4,4	4,1	3,9
Spożycie ogółem	% r/r	3,3	3,7	3,1	3,0	3,3	3,3	3,8
w tym: indywidualne	% r/r	3,9	4,1	3,5	3,3	3,2	3,7	3,9
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	6,0	5,9	5,6	5,5	-0,1	5,7	8,1
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	9,2	5,4	5,1	4,6	9,8	6,0	7,6
budownictwa	% r/r	18,8	18,8	13,5	11,7	0,3	14,8	15,1
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,8	4,6	3,8	3,6	2,6	3,9	3,0
Inflacja (CPI; k.o.)	%	4,3	4,2	4,0	3,8	3,1	3,8	2,9
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	10,9	7,1	9,1	9,3	8,7	9,3	8,9
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	0,8	1,7	2,0	2,3	1,5	1,7	2,5
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	2,8	2,9	1,2	1,4	0,8	2,1	2,4
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	13,1	11,8	11,0	11,3	12,3	11,3	9,5
Eksport (GUS/RN)	%	5,9	7,2	7,1	8,5	10,1	7,2	7,4
Import (GUS/RN)	%	6,2	7,7	7,8	9,2	11,5	7,7	6,3
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-4,6	-4,4	-4,5	-4,7	-4,5	-4,7	-5,0
Średni kurs dolara (NBP)	USD/PLN	2,89	2,75	2,9	2,8	3,02	2,8	2,7
Średni kurs euro (NBP)	EUR/PLN	3,95	3,96	4,0	3,9	3,99	4,0	3,8

Źródło: IBnGR, sierpień 2011

1.4.3 Sezonowość

W pierwszym półroczu 2011 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć trudne warunki zimowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

Zjawisko sezonowości występuje w segmencie drogowym. W tym segmencie działalność w I kwartale br. była ograniczona.

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

W I półroczu 2011 roku struktura Grupy UNIBEP nie uległa zmianie.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroiIMP Sp. z o.o., PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim, GN Invest Sp. z o.o., Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i G81 Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Spółki GN Invest Sp. z o.o., Galeria Kutno Sp. z o.o. i G81 Sp. z o.o. obecnie mają znikomy wpływ na wyniki finansowe, mają jednak wpływ na dane bilansowe Grupy. W dniu 8 lipca 2011r. NWZA UNIBEP S.A. podjęło decyzję o połączeniu spółki PRDiM Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A.. Szerzej na ten temat w pkt 1.5.2.

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

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

Połączenie nastąpi w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej (zdefiniowane poniżej), które UNIBEP przyzna wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w niniejszym Planie Połączenia.

W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się akcjonariuszami UNIBEP.

Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiada 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wyda Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą

Spółką Przejmującą, tj. nie wyda akcji własnych samej sobie za przysługującej jej udziały w Spółce Przejmowanej, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh.

W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP zostanie podwyższony z kwoty 3.392.718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę nie wyższą niż 9.450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję do 94.500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydzielenia wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji Połączenia staną się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej opisanymi w Planie Połączenia.

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

W dniu 8 lipca 2011 r. NWZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o połączeniu spółki PRDiM Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A. W dniu 3 sierpnia zostały złożone dokumenty o wpis połączenia do Sądu Rejestrowego.

1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,68%	6.000.000	17,68%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,86%	6.050.000	17,69%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.347.727	9,86%	3.347.727	9,86%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 30.06.2011 r.

1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołębicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	17,68%
4.	Czesław Miedziatowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 30.06.2011 r.

1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

WZA UNIBEP S.A. w dniu 27 kwietnia 2011 r. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2010 rok. Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom została wypłacona dywidenda w wysokości 12 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy wyniosła 4 071 262,08 zł (słownie: cztery miliony siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 8/100). Dzień dywidendy (D) ustalono na 31 maja 2011. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 15 czerwca 2011.

1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

1.9 Inne istotne informacje Grupy

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka UNIBEP S.A. nie udzieliła nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

2. Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową Grupy UNIBEP. Sprawozdanie to podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30-06-2011	31-12-2010
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	50 879 394,84	51 456 052,26
Wartości niematerialne	10 226 477,48	10 243 986,19
Środki trwałe w budowie	7 564 495,12	6 777 220,23
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 113 878,36	6 437 125,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 311 142,00	10 974 535,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 289 588,79	2 364 192,31
Pożyczki udzielone	2 342 567,31	2 365 204,69
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	592 321,00	655 467,05
Aktywa trwałe razem	99 319 864,90	91 273 782,95
Aktywa obrotowe		
Zapasy	125 554 427,89	99 216 722,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	174 424 818,84	116 043 464,99
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 786 972,94	15 445 761,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	43 777 359,22	17 983 575,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	684 455,42	3 585 230,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 002 451,45	28 822 570,75
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 752 817,23	3 872 823,98
Pożyczki udzielone	2 513 113,22	300 000,00
Aktywa obrotowe razem	409 496 416,21	285 270 149,44
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5 000,00	5 000,00
AKTYWA RAZEM	508 821 281,11	376 548 932,39

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej c.d.

	30-06-2011	31-12-2010
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	- 7 556,71	- 5 425,11
Pozostałe kapitały	135 198 799,97	114 466 463,13
Zyski (straty) zatrzymane	3 933 813,70	22 022 595,57
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	142 517 775,36	139 876 351,99
Kapitał mniejszości	427 249,78	534 962,77
Kapitał własny ogółem	142 945 025,14	140 411 314,76
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	51 685 087,98	32 447 904,16
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	576 043,64	583 028,67
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	13 191 113,00	7 695 310,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 789 786,00	13 619 940,97
Przychody przyszłych okresów	865 640,52	7 005 167,21
Zobowiązania długoterminowe razem	81 107 671,14	61 351 351,01
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	173 513 044,24	103 130 388,85
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 588 008,43	22 123 499,01
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	23 171 643,91	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	15 381 128,68	7 422 000,03
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	110 906,00	25 356,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	22 949 502,86	21 297 984,61
Przychody przyszłych okresów	25 054 350,71	5 060 037,62
Zobowiązania krótkoterminowe razem	284 768 584,83	174 786 266,62
PASYWA RAZEM	508 821 281,11	376 548 932,39
Wartość księgowa	142 945 025,14	140 411 314,76
Liczba akcji	33 927 184	33 927 184
Wartość księgowa na akcję (w zł)	4,21	4,14
Rozwodniona liczba akcji	34 053 526	33 991 575
Rozwodniona wartość księgowa na akcję (w zł)	4,20	4,13

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2011-06-30	2010-06-30
Działalność operacyjne		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	360 727 681,21	280 214 043,78
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 439 095,01	5 956 762,77
Przychody ze sprzedaży ogółem	368 166 776,22	286 170 806,55
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	340 175 195,57	258 339 849,45
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	7 343 263,88	5 914 432,19
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 648 316,77	21 916 524,91
Koszty sprzedaży	1 456 431,21	1 551 932,18
Koszty zarządu	11 290 582,72	9 198 549,14
Pozostałe przychody operacyjne	1 709 113,21	784 326,58
Pozostałe koszty operacyjne	940 732,11	450 999,97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 669 683,94	11 499 370,20
Przychody finansowe	1 922 629,89	2 404 013,40
Koszty finansowe	2 294 885,42	2 967 904,50
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 297 428,41	10 935 479,10
Podatek dochodowy	2 074 329,78	2 337 624,11
Zysk (strata) netto	6 223 098,63	8 597 854,99

Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych c.d.

	2011-06-30	2010-06-30
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	- 2 126,17	14 436,61
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	- 2 126,17	14 436,61
Całkowite dochody ogółem	6 220 972,46	8 612 291,60
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	6 223 098,63	8 597 854,99
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 330 817,05	8 605 948,19
udziałom nie dającym kontroli	- 107 718,42	- 8 093,20
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25
Całkowite dochody, z tego przypadające:	6 220 972,46	8 612 291,60
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 328 685,45	8 620 231,59
udziałom nie dającym kontroli	- 107 712,99	- 7 939,99
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25
Całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,25

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	- 5 425,11	300 000,00	114 166 463,13	- 684 270,80	22 706 866,37	139 876 351,99	534 962,77	140 411 314,76
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	22 706 866,37	- 22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	- 20 348 336,84		-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy					- 4 071 262,08		- 4 071 262,08		- 4 071 262,08
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne							-		
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			384 000,00				384 000,00		384 000,00
- korekta wyniku lat poprzednich							-		
- suma dochodów całkowitych		- 2 131,60				6 330 817,05	6 328 685,45	- 107 712,99	6 220 972,46
30 CZERWCA 2011	3 392 718,40	- 7 556,71	684 000,00	134 514 799,97	- 2 397 003,35	6 330 817,05	142 517 775,36	427 249,78	142 945 025,14

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym c.d.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej									Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał własny razem		
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych				
01 STYCZNIA 2010r.	3 392 718,40	- 7 811 700,00	- 11 695,76	-	7 900 000,00	92 207 656,49	- 3 155 284,68	17 795 340,27	110 317 034,72	1 491,52	110 318 526,24
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	17 795 340,27	- 17 795 340,27	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	14 871 685,75	- 14 871 685,75	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	3 392 718,40	-	3 392 718,40
- przeznaczenie kapitału zapasowego no pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHUSEM)	-	-	-	-	-	- 2 977 276,69	2 977 276,69	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	68 000,00	-	-	-	-	68 000,00	-	68 000,00
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy	-	-	-	-	- 7 900 000,00	7 900 000,00	-	-	-	-	-
- sprzedaż akcji własnych	-	7 030 530,00	-	-	-	2 416 567,40	-	-	9 447 097,40	-	9 447 097,40
- zakup udziałów w PRDIM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559 157,71	559 157,71
- suma dochodów całkowitych	-	-	14 283,40	-	-	-	-	8 605 948,19	8 620 231,59	- 7 939,99	8 612 291,60
30 CZERWCA 2010r.	3 392 718,40	- 781 170,00	2 587,64	68 000,00	-	114 418 632,95	- 647 071,87	8 605 948,19	125 059 645,31	552 709,24	125 612 354,55

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2011-06-30	2010-06-30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	8 297 428,41	10 935 479,10
II. Korekty razem	- 9 678 266,88	- 4 640 484,06
1. Amortyzacja	3 364 423,23	2 717 966,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 592 915,64	- 413 711,68
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	506 714,70	1 521 353,99
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	46 506,63	- 146 155,92
5. Zmiana stanu rezerw	1 644 533,22	2 485 133,55
6. Zmiana stanu zapasów	- 25 024 918,33	7 818 684,59
7. Zmiana stanu należności	- 85 193 102,63	- 75 106 918,62
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	81 184 903,39	44 056 657,51
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14 037 939,20	16 924 205,34
10. Inne korekty	285 139,13	161 014,50
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	62 510,22	- 4 658 714,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 1 380 838,47	6 294 995,04
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 2 164 699,19	- 3 094 942,52
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	45 298,10	147 707,25
Nabycie akcji i udziałów	- 485 000,00	- 10 108 688,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	283 689,48	778 122,50
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 2 000 000,00	-
Wpływ z tytułu sprzedaży akcji własnych	-	9 448 395,00
Pozostałe	-	1 914 623,35
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 4 320 711,61	- 914 782,92
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	23 341 075,57	-
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 634 524,00	- 2 648 068,07
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 1 041 029,19	- 982 752,15
Zapłacone odsetki	- 2 259 430,95	- 2 187 105,19
Wypłacone dywidendy	- 4 063 824,08	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 342 267,35	- 5 817 925,41
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	9 640 717,27	- 437 713,29
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	5 405 555,30	3 823 421,09
- różnice kursowe	- 17 559,88	413 711,68
Środki pieniężne na początek okresu	28 973 738,76	18 169 938,77
Środki pieniężne na koniec okresu	38 614 456,03	17 732 225,48
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 021 330,38	1 005 729,75

3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym

3.1 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

1. Umowa z LC CORP SA

W dniu 5 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą realizacji I etapu inwestycji mieszkaniowej pn. "Inwestycja Ząbki" w Warszawie. Zamawiającym jest LC CORP S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Przedmiotem zamówienia jest wykonie I etapu zabudowy mieszkaniowej z usługami i garażem wielostanowiskowym podziemnym.

Wstępne parametry techniczne I etapu inwestycji wynoszą: powierzchnia całkowita obiektu - ok. 15 tys. m², powierzchnia użytkowa mieszkań - ok. 7,6 tys. m², ilość mieszkań - 100 szt.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 22 694 466,64 PLN netto. Termin realizacji I etapu inwestycji: 16 m-cy liczone od dnia wprowadzenia wykonawcy na plac budowy.

Zamawiający przewidują realizację czterech kolejnych etapów wskazanej inwestycji. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne łącznie nie mogą przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto.

2. Zakup spółki Vizela Investments sp. z o.o.

W dniu 7 lipca 2011r. UNIBEP S.A. nabyła od Trinity Shelf Companies sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 100% udziałów w spółce Vizela Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zakupiona spółka posiada kapitał zakładowy w kwocie 5000 zł. Cena nabycia 100% udziałów wyniosła 16 959,80 zł. Vizela Investments sp. z o.o. do chwili zakupu przez UNIBEP S.A. nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej.

3. Umowa na przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 678

W dniu 8 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie drogi wojewódzkiej Nr 678 na odcinku Białystok - Kleosin. Wykonawcą inwestycji jest Konsorcjum: UNIBEP S.A. występujący jako Lider Konsorcjum i Siauliu Plentas (Litwa) występujący jako Partner Konsorcjum. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich z siedzibą w Białymstoku.

Zakres inwestycji obejmuje: budowę i rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 678 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą na odcinku Białystok - Kleosin oraz budowę wiaduktów nad torami PKP.

Wartość łączna umowy: 34 999 004,46 PLN netto. Termin realizacji zamówienia: do 31.07.2013 r.

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Zamówienia udzielono w oparciu o prawo zamówień publicznych.

4. Umowa przedwstępna na sprzedaż projektu deweloperskiego

W dniu 12 lipca 2011 r. spółka G 81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim ("Sprzedający") spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A., podpisała umowę przedwstępną warunkową dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim prawa własności budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81. Drugą stroną umowy jest spółka BPS Grzybowska 81 Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie ("Kupujący") spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W ramach zawartej umowy Sprzedający zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81 budynku biurowego zgodnie z opracowanym projektem, uzyskania stosownych pozwoleń na jego użytkowanie i przeniesienie jego własności na Kupującego wraz z przeniesieniem na Kupującego prawa użytkowania wieczystego działki na której zostanie zrealizowany budynek biurowy. Powierzchnia najmu budynku biurowego wynosi ok. 10.000 m² i jest usytuowana na 7 kondygnacjach nadziemnych. Budynek będzie dysponował 3 kondygnacyjnym garażem podziemnym na 130 miejsc parkingowych. Generalnym wykonawcą inwestycji jest UNIBEP S.A. przy udziale Unidevelopment Sp. z o.o. jako dewelopera.

Z tytułu realizacji przedmiotu umowy Kupujący zobowiązał się zapłacić Sprzedającemu kwotę: 97 250 000 zł netto. Wskazana kwota powiększona będzie o tzw. koszty finansowania budowy budynku

biurowego, tj. o równowartość prowizji i innych opłat (płatności), do których zapłaty będzie zobowiązany Sprzedający na mocy umowy o udzielenie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku a także odsetek od kredytu

O podpisaniu Listu intencyjnego dotyczącego niniejszej umowy UNIBEP S.A. informował Raportem bieżącym Nr 23/2011 z dnia 26.05.2011 r.

5. Ubezpieczenie przez KUKE S.A. umowy kredytowej na budowę hotelu Wnukowo w Moskwie

W dniu 14 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podjęciu przez komitet Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKE S.A.) decyzji o ubezpieczeniu umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. warunkowego kontraktu na budowę Hotelu "Wnukowo" w Moskwie.

O podpisaniu przez Zamawiającego umowy kredytowej UNIBEP S.A. informował Raportem bieżącym Nr 22/2011 z dnia 13.05.2011 r.

6. Umowa na budowę dla spółki Zielono Sp. z o.o. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie

W dniu 28 lipca 2011r. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Zielono Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Atlas Estates Limited) umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Przasnyskiej 11, o powierzchni całkowitej budynków 41.258,7 m2. Inwestycja obejmuje 303 mieszkania.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy ustalono na 60.666.294,00 złotych netto (sześćdziesiąt milionów sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote). Do wynagrodzenia zostanie doliczony należny podatek VAT. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Okres realizacji przedmiotu umowy wynosi 22 miesiące. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne nie mogą przekroczyć 5% wynagrodzenia podstawowego. W przypadku dotrzymania terminu końcowego, kary umowne naliczone za zwłokę w realizacji kamieni milowych zostaną anulowane.

7. Zawarcie umowy inwestycyjnej na realizację projektu w Poznaniu

W dniu 10 sierpnia 2011r. Unidevelopment Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną z firmą Monday Development na realizację wspólnej inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstanie tam zespół cztero- i pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m.kw. Wartość projektu szacowana jest na około 65 mln zł.

Rozpoczęcie budowy przewidziane jest na II kwartał 2012 roku, a jej zakończenie na II kwartał 2014 roku.

8. Zawarcie przez spółkę z Grupy UNIBEP umów kredytowych na realizację projektu biurowego Grzybowska 81

W dniu 11 sierpnia 2011r., UNIBEP S.A. otrzymał informację o podpisaniu w dniu 10.08.2011r. przez spółkę zależną G81 Sp. z o.o. z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umów kredytowych dotyczących finansowania budowy budynku biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81.

Podpisane umowy kredytowe są związane z transakcją szczegółowo opisaną w raporcie bieżącym nr 33/2011 z dnia 13.07.2011r.

Zgodnie z podpisaną umową przedwstępną warunkową dotyczącą sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu i związanego z nim prawa własności budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81 równowartość sumy prowizji i innych opłat a także odsetek od ww. kredytów powiększy cenę sprzedaży ww. nieruchomości.

Łączna wartość kredytów: 70.000.000 zł.

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża.

Spółka G81 Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim jest w 100% zależna od UNIBEP S.A.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 25 sierpnia 2011 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl

