



Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A
z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2008



SPIS TREŚCI

1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
1.2 Wybrane dane finansowe	3
1.3 Informacje o sprzedaży oraz rynkach	5
1.3.1 Struktura sprzedaży wg. rodzaju działalności	5
1.3.2 Struktura geograficzna sprzedaży	6
1.4 Informacja o zaopatrzeniu	6
1.5 Perspektywy rozwoju Grupy	6
1.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	7
1.7 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	8
1.8 Działania rozwojowe	8
2. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	9
2.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	9
2.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	13
2.3 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	13
2.4 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	14
3. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2008 ROKU	15
3.1. Umowy z podmiotami powiązanymi	15
3.2. Umowy pozostałe	15
3.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	15
4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	16
4.1 Opis grupy kapitałowej	16
4.2 Akcjonariat	16
4.3 Zarząd i Rada Nadzorcza	17
4.4 Umowy zawarte między Grupą UNIBEP a osobami zarządzającymi	18
4.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Grupy UNIBEP	18
4.6 Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta	19

1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Pierwsze półrocze 2008 roku przyniosło dwukrotny wzrost przychodów ze sprzedaży oraz sześciokrotny wzrost zysku netto w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zyskowność netto przekracza 4,5%. Obecne wyniki Grupy potwierdzają skuteczną realizację strategii Grupy, która przynosi równoczesny, bardzo dynamiczny wzrost przychodów i zysków.

Głównym wydarzeniem pierwszego półrocza była zakończona sukcesem oferta publiczna oraz udany debiut UNIBEP S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych.

Pozyskane z nowej emisji akcji środki pozwalają na realizację nowej strategii, która ma przynieść m.in. wzmocnienie obecnych przewag konkurencyjnych, wprowadzanie nowych produktów oraz szybszy rozwój działalności na rynkach zagranicznych.

Dywersyfikacja działalności jest szczególnie ważna w obliczu potencjalnego pogorszenia koniunktury w obszarach, w których Grupa prowadzi działalność obecnie.

W ostatnich kwartałach obserwujemy trudności, jakie przeżywa segment budownictwa mieszkaniowego. Jesteśmy przekonani, że obecne trudności mają charakter przejściowy, ponieważ popyt ma silne podstawy a źródła nadpodaży będą coraz słabsze. W dalszej perspektywie bardzo korzystne może być natomiast oczyszczenie rynku z podmiotów przypadkowych oraz graczy nastawionych spekulacyjnie, skuszonych nieracjonalnie wysokimi marżami. Nie obawiamy się więc o rozwój segmentu mieszkaniowego, co więcej, zamierzamy wykorzystać okres obecnego przestoju do wzmocnienia naszych przewag konkurencyjnych w tym obszarze.

W dalszym ciągu pozyskując nowe kadry i nowe doświadczenia dynamicznie rozwijamy działalność na bardzo atrakcyjnym i posiadającym duży potencjał wzrostu rynku rosyjskim. Realizujemy też opisane w prospekcie emisyjnym inwestycje, które pozwolą m.in. na wprowadzenie nowego produktu na rynek skandynawski (domy lekkiej konstrukcji).

Pomimo spowolnienia na rynku budownictwa mieszkaniowego kondycja finansowa Grupy jest bardzo dobra. Zdajemy sobie jednak sprawę, że trudności deweloperów ze sprzedażą nowych mieszkań muszą przekładać się na trudności z pozyskaniem finansowania nowych projektów.

W obecnej sytuacji maksymalizowanie przychodów ze sprzedaży nie może być priorytetem, do nowych projektów należy podchodzić ostrożniej mając na uwadze przede wszystkim możliwości finansowe Inwestora. Naszym celem jest bezpieczna realizacja kontraktów o założonej rentowności oraz konsekwentna realizacja planów inwestycyjnych, co przyniesie dalszą dywersyfikację działalności Grupy UNIBEP a tym samym uodporni Grupę na wahania koniunktury.

1.2 Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN	
	01.01.2008- 30.06.2008	01.01.2007- 30.06.2007
Przychody netto ze sprzedaży	286 739	143 354
EBITDA	17 665	3 557
EBIT	16 843	3 148
Zysk/Strata netto	13 330	2 181

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień	
	30.06.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	34 494	23 867
Aktywa obrotowe	240 602	121 452
Aktywa/Pasywa	275 096	145 673
Kapitał własny	88 219	16 539
Kapitał obcy	186 877	129 133

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

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN	
	01.01.2008-30.06.2008	01.01.2007-30.06.2007
Przepływy z działalności operacyjnej	1 437	9 847
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 9 986	- 797
Przepływy z działalności finansowej	53 478	2 451
Środki pieniężne na początek okresu	24 275	2 784
Środki pieniężne na koniec okresu	69 204	14 285

Wybrane wskaźniki finansowe

	01.01.2008-30.06.2008	01.01.2007-30.06.2007
Rentowność EBIT	5,87%	2,20%
Rentowność netto (ROS)	4,65%	1,52%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	25,45%	35,34%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,02%	2,69%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,68	0,89*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,41	1,05*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,42	0,21*

*Wskaźniki zostały obliczone dla roku 2007

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 okresu
 wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem
 wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące
 wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W I półroczu 2008 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego poprawione zostały wyniki zarówno w zakresie sprzedaży, jak też zysków Grupy.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego powiększyły się o 100% i przekroczyły 286 mln PLN. Jeszcze szybszy wzrost dotyczył zysku operacyjnego oraz zysku netto.

EBIT wzrósł o 435% (do 16,8 mln PLN), a zysk netto o 511% (do 13,3 mln PLN).

Pozyskanie środków z nowej emisji akcji oraz widoczny wzrost skali działalności spowodowały zmiany w strukturze majątku oraz źródłach finansowania. Suma bilansowa na koniec czerwca 2008 wynosiła 275 mln PLN (wzrost o 89% w stosunku do stanu na koniec roku 2007).

Wskaźniki finansowe

I półrocze 2008 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego charakteryzuje się poprawą wskaźników finansowych. Zyskowność EBIT wzrosła o 3,67 pkt% (z poziomu 2,20%) osiągając poziom 5,87%, a zyskowność netto o 3,13 pkt% (z poziomu 1,52%) kształtując się na poziomie 4,65%. Rentowność kapitałów

własnych ROE wyniosła 25,45% (35,34% za I półrocze 2007). Poprawie uległa płynność Grupy. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,21 w 2007 roku do 0,42, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,41 (z poziomu 1,05 w roku 2007).

Grupa charakteryzuje się niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży (3,02%). Dalej jest to jeden z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności. Świadczy o sprawnym zarządzaniu kosztami oraz stanowi jedną z przewag konkurencyjnych Grupy UNIBEP.

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

- poprawa jakości portfela realizowanych zleceń,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić wciąż utrzymującą się dobrą koniunkturę w budownictwie oraz sprzyjające warunki atmosferyczne, które umożliwiły w I kwartale 2008 płynną realizację prac budowlanych.

1.3 Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Grupy stanowi:

- generalne wykonawstwo w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego a także budownictwa ogólnego,
- działalność deweloperska w segmencie domów jednorodzinnych,
- działalność produkcyjna domów ceramicznych w technologii CETE oraz wysokiej jakości wyrobów stolarskich.

Uzależnienie Grupy od odbiorców

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

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

- A - JWK Management Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna - 25%
- RGS NEDWIŻIMOST – 18%
- Dom Development S.A. – 16%
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna – 14%

1.3.1 Struktura sprzedaży wg. rodzaju działalności

	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA		KOREKTY	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	309 896 750,36	620,00	8 235 677,87	-	31 393 834,09	286 739 214,14
sprzedaż zewnętrzna	284 879 395,63	620,00	1 859 198,51	-		286 739 214,14
sprzedaż na rzecz innych segmentów	25 017 354,73		6 376 479,36	-	31 393 834,09	-
Koszt sprzedaży	283 427 579,04	74 997,41	6 748 827,04	-	29 747 658,93	260 503 744,56
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	26 469 171,32	- 74 377,41	1 486 850,83	-	1 646 175,16	26 235 469,58
% zysku brutto ze sprzedaży	8.54%	-11996.36%	18.05%	-	-	9.15%

	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007					
WYSZCZEGÓLNIENIE	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	KOREKTY KONSOLIDACYJNE	RAZEM	
Przychody ze sprzedaży	139 861 552,04	3 581 873,05	3 258 152,20	-	3 347 659,17	143 353 918,12
Koszt sprzedaży	133 649 734,28	2 860 708,02	2 695 725,36	-	2 812 626,19	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 211 817,76	721 165,03	562 426,84	-	535 032,98	6 960 376,65
% zysku brutto ze sprzedaży	4.44%	20.13%	17.26%	-		4.86%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Oczekuje się, iż w drugim półroczu nastąpi wzrost sprzedaży w obszarze działalności developerskiej (zakończenie trzech głównych projektów rozpoczętych w IV kw. 2007).

1.3.2 Struktura geograficzna sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	220 754 757,05	65 984 457,09	286 739 214,14
Koszt sprzedaży	197 658 722,78	62 845 021,78	260 503 744,56
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	23 096 034,27	3 139 435,31	26 235 469,58
% zysku brutto ze sprzedaży	10,46%	4,76%	9,15%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139 039 022,34	4 314 895,78	143 353 918,12
Koszt sprzedaży	132 347 882,34	4 045 659,13	136 393 541,47
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 691 140,00	269 236,65	6 960 376,65
% zysku brutto ze sprzedaży	4,81%	6,24%	4,86%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego widać poważny wzrost przychodów eksportowych (66 mln PLN wobec 4,3 mln PLN w I połowie roku poprzedniego).

1.4 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. Grupa korzysta ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

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

1.5 Perspektywy rozwoju Grupy

W I półroczu 2008r. miały miejsce dwa istotne wydarzenia w rozwoju Grupy

- Debiut na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 8 kwietnia 2008 r. Grupy UNIBEP. W ofercie publicznej spółka oferowała 7,9 mln akcji. Oferta składała się z 6,7 mln akcji nowej emisji i 1,2 mln akcji sprzedawanych. Wszystkie akcje spółki znalazły nabywców, a redukcja w transzy inwestorów indywidualnych wyniosła 90,04%. Grupa jest 358 spółką notowaną na głównym parkiecie GPW. Na zamknięcie pierwszej sesji za PDA akcji spółki płacono 9,61 PLN, czyli 6,78% więcej niż wynosiła ich cena w ofercie publicznej.

- Z dniem 29 kwietnia 2008 r. została zarejestrowana przez KRS spółka zależna UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego spółki o wartości nominalnej 500.000 PLN. Przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska.

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,
- intensywny rozwój działalności deweloperskiej w obszarze budownictwa jednorodzinnego w oparciu o własną technologię produkcji domów CETE,
- rozwój nowych produktów, w tym domów o lekkiej konstrukcji.

Czynnikami budowania wartości Grupy będą przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych krajowych i zagranicznych kontraktów budowlanych oraz efektywne wykorzystanie potencjału spółek zależnych.

Strategia Grupy UNIBEP zakłada intensywny rozwój organiczny w ramach obecnych segmentów rynku budowlanego. Grupa nie wyklucza przejęć innych podmiotów z branży, jeżeli będzie to ekonomicznie i rynkowo uzasadnione.

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

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

Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy

Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie roku należy zaliczyć:

- osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym a tym samym zmniejszenie aktywności firm deweloperskich i inwestycyjnych (rentowność, płynność, dostęp do finansowania),
- wzrost konkurencji wśród generalnych wykonawców w głównym obszarze działalności Grupy, tj. w obszarze budownictwa mieszkaniowego,
- wzrost podstawowych stóp procentowych, a tym samym kosztu kredytów (w tym inwestycyjnych i hipotecznych) wpływający na mniejszą aktywność inwestycyjną podmiotów oraz ograniczenie popytu na mieszkania ze strony osób fizycznych,
- spodziewany dynamiczny rozwój w segmencie budownictwa infrastrukturalnego (możliwy wzrost cen niektórych materiałów budowlanych, np. cementu, stali),
- wpływ kryzysu finansowego w Stanach Zjednoczonych na gospodarkę polską.

Z pozytywnych rynkowych czynników mogących mieć wpływ na sytuację Grupy należy wymienić:

- dobry stan gospodarki polskiej oraz prognozy dalszego jej rozwoju,
- dobrą koniunkturę w budownictwie, które jest obecnie jednym z najszybciej rozwijającym się sektorów gospodarki,
- duży potencjał rozwoju kluczowych dla firmy rynków, czyli warszawskiego i rosyjskiego,
- atrakcyjne perspektywy wzrostu rynku budownictwa jednorodzinnego.

1.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W związku z ciągłą poprawą kondycji finansowej oraz zakończeniu sukcesem publicznej oferty akcji spółki UNIBEP S.A. Grupa uzyskała środki na realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz zwiększyła swój potencjał zadłużeniowy.

Powyższe czynniki gwarantują pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy.

Grupa UNIBEP swoje główne cele inwestycyjne przedstawiła w prospekcie emisyjnym. Są to m.in.:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską,
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego,
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE),
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji.

1.7 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W I półroczu 2008 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki Grupy.

Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy wiążą się z otoczeniem rynkowym i samą działalnością Grupy, a to ma wpływ na poziom uzyskiwanej marży dla realizowanych kontraktów. Ryzyka, jakim podlega Grupa generalnie są monitorowane. Wypracowany i rozwijany w ramach Grupy tzw. system wczesnego ostrzegania pozwala ograniczać wpływ potencjalnie niekorzystnych zjawisk i zdarzeń na realizację kontraktów i zakładaną marżę. Mimo tego można wyróżnić część czynników, na które Grupa nie ma większego wpływu, a mogących niekorzystnie wpływać na zakładane efekty prowadzonej działalności. Są to:

- wzrost cen materiałów budowlanych oraz cen usług podwykonawców,
- wzrost kosztów wynagrodzeń,
- nieterminowe wykonania robót przez podwykonawców,
- opóźnienia w uzyskaniu odpowiednich decyzji administracyjnych,
- zmiana zakresu robót uzgodnionych w umowach,
- niekorzystne warunki pogodowe.

Wśród czynników ryzyk o charakterze finansowych można wymienić:

- walutowe,
- stóp procentowych,
- cenowe,
- kredytowe,
- utraty płynności.

Charakterystyka tych ryzyk oraz sposób ich wpływu i ograniczania został opisany w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego Grupy.

1.8 Działania rozwojowe

W celu koordynacji działań innowacyjnych rozpoczętych w roku 2007 w strukturach organizacyjnych Grupy, w roku 2008 utworzono 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 działu produkcji (value engineering),
- Zarządzanie jakością.

2. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

2.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Skonsolidowany bilans w PLN

	30-06-2008	31-12-2007
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	9 020 824,52	9 093 066,76
Wartości niematerialne	637 734,86	634 075,38
Środki trwałe w budowie	434 205,89	179 312,33
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111 250,00	111 250,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 636 694,87	9 534 551,13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 952 323,00	3 706 843,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	493 459,85	509 618,95
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	208 005,66	98 652,02
Aktywa trwałe razem	34 494 498,65	23 867 369,57
Aktywa obrotowe		
Zapasy	43 020 512,23	20 738 275,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	92 846 549,39	54 992 991,34
Kaucje z tytułu umów o budowę	15 846 720,67	11 627 525,11
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5 826 947,87	7 293 717,61
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	601 361,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	10 131 506,84	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 897 264,95	24 496 598,03
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 032 463,36	1 701 212,18
Aktywa obrotowe razem	240 601 965,31	121 451 681,10
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		353 500,00
AKTYWA RAZEM	275 096 463,96	145 672 550,67
	30-06-2008	31-12-2007
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	2 722 718,40
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	1 336,77	2 036,80
Pozostałe kapitały	72 028 345,41	3 769 050,38
Zyski (straty) zatrzymane	12 800 081,65	10 049 567,83
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88 219 808,69	16 539 299,81
Kapitał mniejszości	880,85	-
Kapitał własny ogółem	88 219 808,69	16 539 299,81
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 526 972,23	2 603 342,08
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	425 458,17	323 807,07
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 027 173,00	1 982 938,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 039 858,39	8 021 316,01
Przychody przyszłych okresów	1 200 830,63	490 171,17
Zobowiązania długoterminowe razem	16 220 292,42	13 421 574,33
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	86 659 232,06	83 975 555,39
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 058 122,18	8 085 850,27
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	27 030 128,34	997 503,30
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 951 257,89	9 580 235,60
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	10 334 662,01	2 283 686,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	19 798 329,58	8 352 922,87
Przychody przyszłych okresów	6 825 511,64	2 435 923,10
Zobowiązania krótkoterminowe razem	170 657 243,70	115 711 676,53
PASYWA RAZEM	275 096 463,96	145 672 550,67
Wartość księgowa	88 219 808,69	16 539 299,81
Liczba akcji	31 018 942,00	27 227 184
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,84	0,61
Rozwodniona liczba akcji	31 018 942,00	27 227 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,84	0,61

Skonsolidowany rachunek zysków i strat w PLN

	od 01-01-2008 do 30-06-2008	od 01-01-2007 do 30- 06-2007
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	286 709 865,28	142 617 904,15
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	29 348,86	736 013,97
Przychody ze sprzedaży ogółem	286 739 214,14	143 353 918,12
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	260 502 511,31	135 653 102,47
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 233,25	740 439,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 235 469,58	6 960 376,65
Koszty sprzedaży	0,00	0,00
Koszty zarządu	8 657 000,24	3 851 947,73
Pozostałe przychody operacyjne	321 342,30	240 032,86
Pozostałe koszty operacyjne	1 056 454,71	200 320,19
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 843 356,93	3 148 141,59
Przychody finansowe	1 546 815,47	595 877,41
Koszty finansowe	1 419 030,20	545 527,01
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 971 142,20	3 198 491,99
Podatek dochodowy	3 641 097,45	1 017 308,46
Zysk mniejszości	-977,07	0,00
Zysk (strata) netto	13 330 044,75	2 181 183,53
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 331 021,82	2 181 183,53
akcjonariuszom mniejszościowym	-977,07	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,43	55,04
Rozwodnony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,43	55,04

Skonsolidowane przepływy pieniężne w PLN

	30-06-2008	30-06-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	16 971 142,20	3 198 491,99
II. Korekty razem	- 15 533 856,43	6 648 092,32
1. Amortyzacja	821 426,85	408 537,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	188 319,31	7 924,86
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 817 069,32	281 233,83
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	297 677,93	- 16 771,05
5. Zmiana stanu rezerw	11 547 057,81	460 826,64
6. Zmiana stanu zapasów	- 22 282 236,58	- 13 811 661,46
7. Zmiana stanu należności	- 44 010 379,60	- 14 169 936,30
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	34 707 116,00	27 258 035,49
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 659 643,18	6 946 364,88
10. Inne korekty	544 593,25	- 15 681,48
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 190 005,26	- 700 780,77
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 437 285,77	9 846 584,31
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 1 435 756,48	- 749 378,26
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	16 393,43	49 443,90
Odsetki i dywidendy otrzymane	933 164,10	14 029,15
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	500 000,00	- 111 250,00
Nabycie aktywów finansowych	- 10 000 000,00	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 9 986 198,95	- 797 155,21
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	486 082,07	5 748 032,00
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 4 604 495,25	- 2 375 317,07
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	58 086 173,99	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 252 398,44	- 225 995,47
Zapłacone odsetki	- 236 934,95	- 295 262,98
Wyplacone dywidendy	-	- 400 000,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	53 478 427,42	2 451 456,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	44 929 514,24	11 500 885,58
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 613 070,07	65 850,89
- różnice kursowe	- 188 319,31	- 7 924,86
Środki pieniężne na początek okresu	24 274 826,42	2 784 099,53
Środki pieniężne na koniec okresu	69 204 340,66	14 284 985,11
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	361 290,02	281 996,83

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym w PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE									
Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał pozostały- opcie menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem	Kapitał własny razem
2 722 718,40	-	- 2 036,80	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	16 539 299,81
-	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	-	-
-	-	-	-	-	10 580 507,60	- 10 580 507,60	-	-	-
670 000,00	-	-	-	-	57 113 921,59	-	57 783 921,59	57 783 921,59	57 783 921,59
-	-	-	564 865,44	-	-	-	564 865,44	564 865,44	564 865,44
-	-	-	-	-	-	-	13 331 021,82	13 331 021,82	13 330 140,97
-	-	700,03	-	-	-	-	700,03	700,03	700,03
3 392 718,40	-	- 1 336,77	564 865,44	-	71 463 479,97	- 530 940,17	13 331 021,82	88 219 806,69	88 218 927,84
WYSZCZEGÓLNIENIE									
Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Kapitał własny razem	
2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93	
-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	-	-	
-	-	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	40 000,00	-	40 000,00
-	-	-	-	-	-	-	400 000,00	-	400 000,00
-	-	-	-	-	-	-	6 572,58	-	
-	-	-	-	-	-	-	2 192 315,66	2 192 315,66	
2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	3 769 050,78	- 2 727 753,02	2 192 315,66	7 044 885,01	
WYSZCZEGÓLNIENIE									
Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Kapitał własny razem	
2 719 700,00	-	- 786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	- 2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93	
-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	-	-	
-	-	-	-	-	1 793 232,75	- 1 793 232,75	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	40 000,00	-	40 000,00
-	-	-	-	-	-	-	400 000,00	-	400 000,00
-	-	-	-	-	-	-	11 746 976,58	11 746 976,58	
3 018,40	-	-	-	-	-	-	-	3 018,40	
- przeniesienie kapitału z aktualizacji wyceny na zyski z lat ubiegłych									
- korekty wyniku lat ubiegłych									
- różnice z przeliczenia UNIBEP LWÓW TsoB Ukraina									
2 722 718,40	-	- 1 249,99	-	-	3 769 050,78	- 1 697 409,15	11 746 976,58	16 539 299,81	

Komentarz do podstawowych wielkości ekonomicznych i wskaźników finansowych zawarty jest w punkcie Wybrane dane finansowe.

2.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2008-06-30	2007-12-31
Kapitał własny	88 219	16 539
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	16 220	13 422
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	1 527	2 603
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	170 657	115 712
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	86 659	83 976
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 951	9 580
RAZEM	274 987	145 673

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2005-06.2008 (w dniach)

L.p.		06.2008	2007	2006	2005
1	Cykl rotacji zapasów	44,7	13,7	7,7	3,1
2	Cykl rotacji należności	120,3	50,7	71,2	63,9
3	Cykl rotacji zobowiązań	174,4	73,6	84,0	66,1
4	Cykl operacyjny (1+2)	165,0	64,4	78,9	67,0
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	-9,4	-9,2	-5,1	0,9

Zasady wyliczania 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 = $((\text{średni stan krótkoterminowych: należności z tytułu dostaw, usług oraz pozostałych należności, kaucji z tytułu umów o budowę, należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego, kwot należnych od odbiorców z tytułu umów o budowę} / \text{przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów}) \times \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji zobowiązań = $((\text{średni stan krótkoterminowych: zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucji z tytułu umów o budowę, kaucji należnych odbiorcom z tytułu umów o budowę, zobowiązań z tytułu bieżącego podatku dochodowego, kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych}) / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \times \text{liczba dni w okresie}$

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.

Grupa 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 zbliżonym do zera lub ujemnym. W I półroczu 2008 roku cykl rotacji zapasów Grupy wyniósł 44,7 dnia, natomiast cykl rotacji należności 120,3 dnia, co w zestawieniu z cyklem rotacji zobowiązań o długości 174,4 dnia skutkowało cyklem konwersji gotówki na poziomie -9,4 dnia.

Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w I półroczu 2008 roku poziom 25%. Przy relatywnie wysokim zadłużeniu Grupy (wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,68) nie występuje istotne ryzyko utraty bieżącej płynnością, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej przekraczający poziom 0,42. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych, których wykorzystanie jest na poziomie 20-50%.

2.3 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Po analizie wyników I półrocza 2008 oraz czynników zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na wyniki Zarząd spółki UNIBEP S.A. podtrzymuje prognozy Grupy UNIBEP na rok 2008 zaprezentowane w prospekcie emisyjnym.

2.4 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem miał miejsce publiczna emisja akcji UNIBEP S.A. Wartość akcji nowej emisji objętej w całości wyniosła 60.300.000 PLN. Środki finansowe pozyskane z oferty publicznej spółka zamierzy przeznaczyć na zadania inwestycyjne opisane w prospekcie emisyjnym, które można sklasyfikować w czterech zasadniczych grupach:

- Zakup gruntów pod działalność deweloperską
- Zwiększenie poziomu kapitału obrotowego
- Rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej
- Uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji.

Cele inwestycyjne są realizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem.

3. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2008 ROKU

3.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązаныmi, których jednorazowa lub łączna wartość przekraczałaby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EUR.

3.2. Umowy pozostałe

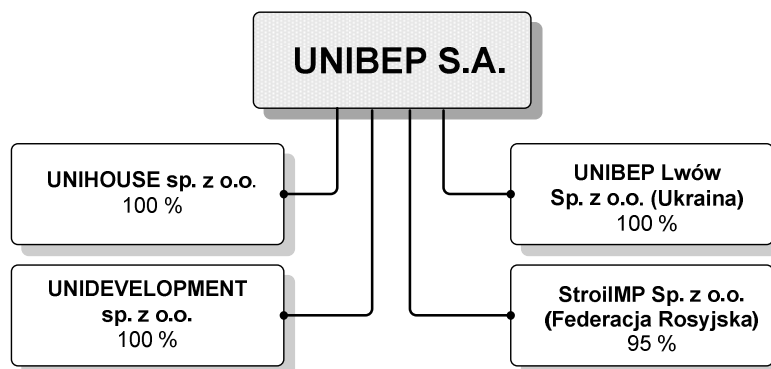
- Zawarcie w dniu 3 stycznia 2008r. umowy ze Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. na realizację i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46. Wartość umowy 111 mln PLN netto,
- Zawarcie przez spółkę zależną UNIHOUSE Sp. z o.o. w dniu 31 stycznia 2008r. przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości gruntowej o pow. 1465 m², położonej w Białymstoku przy ul. Nowy Świat,
- 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,
- Zawarcie w dniu 28 marca 2008r. 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 o wartości 6,14 mln PLN,
- Podpisanie przez UNIBEP S.A. w dniu 24 kwietnia 2008 r. umowy 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. Umowa realizowana jest w systemie „pod klucz” z wysokim standardem wykończeń.
- Podpisanie przez UNIBEP S.A. w dniu 7 maja 2008 r. umowy generalnego wykonawstwa osiedla wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi i 2-piętrowym 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. Jest to największy kontrakt w budownictwie mieszkaniowym w historii spółki.
- Podpisanie przez UNIBEP S.A. 22 maja 2008 r. aneksu rozszerzającego dotychczasowy zakres umowy na realizację Centrum KALININGRAD 750 - kompleksu składającego się z galerii handlowej, biurowca i czterogwiazdkowego hotelu położonego w centrum Kaliningradu - realizowanego dla RGS NEDWIŻIMOST. Wartość aneksu 8,95 mln EUR, wartość całej inwestycji 33,41 mln EUR brutto.

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia.

4. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

4.1 Opis grupy kapitałowej



W skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie oraz zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

W okresie objętym niniejszym raportem Grupa UNIBEP powiększyła się o 1 nowy podmiot. W dniu 29 kwietnia 2008 r. została zarejestrowana przez sąd rejestrowy spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w której UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego (500.000 PLN). Głównym przedmiotem działalności spółki UNIDEVELOPMENT jest działalność developerska w obszarze budownictwa jednorodzinnego.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. W tym momencie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP jest 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.

4.2 Akcjonariat

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	6.124.602	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%

4.3 Zarząd i Rada Nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu	0	0	0
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	0	0	0
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca 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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej i Zarządu:

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

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Sawoniewski – Członek Zarządu

Dnia 12 czerwca 2008 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. udzieliło absolutorium wszystkim członkom zarządu za rok 2007.

W dniu 12 czerwca 2008 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. powołało Radę Nadzorczą nowej kadencji w składzie: Dariusz Tomasz Skowroński, Zofia Mikołuszko, Zofia Iwona Stajkowska, Zina Micał, Czesław Miedziałowski, Marzena Wilbik – Kaczyńska. W dniu 25 czerwca 2008 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następujący sposób:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący RN

Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca RN

Zofia Iwona Stajkowska – Członek RN

Zina Micał – Członek RN

Czesław Miedziałowski – Członek RN

Marzena Wilbik – Kaczyńska – Członek RN

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 30 czerwca 2008 r. posiadała 35,27% 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.

Robert Andrzej Micał – na dzień 30 czerwca 2008 r. posiadał 10,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. Robert Andrzej Micał jest mężem Ziny Micał, która w okresie objętym

sprawozdaniem pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zina Micał na dzień 30 czerwca 2008 r. posiadała 7,63% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Rada Nadzorcza:

Dariusz Tomasz Skowroński – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 30 czerwca 2008 r. posiadała 23,53% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A. i przewodniczącego RN UNIHOUSE Sp. z o.o.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 30 czerwca 2008 r. posiadała 23,53% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zina Micał - na dzień 30 czerwca 2008 r. posiadała 7,63% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. Zina Micał jest żoną Roberta Andrzeja Micała pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Wiceprezesa Zarządu UNIHOUSE Sp. z o.o. i Prezesa Zarządu UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o.

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.

Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wypłaconego Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w I półroczu 2008 została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

4.4 Umowy zawarte między Grupą UNIBEP 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 określony. Zgodnie z postanowieniami w/w umów z tytułu nie powołania ich do Zarządu na okres kolejnej kadencji, UNIBEP S.A. zobowiązany jest do wypłacenia im odprawy pieniężnej w wysokości 3 – krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego.

4.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Grupy UNIBEP**Informacje o akcjach pracowniczych**

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

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

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

W celu umożliwienia realizacji Programu Opcji Menedżerskich, NWZA w dniu 26 października 2007 podjęło Uchwałę Trzecią w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii C, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmian statutu Spółki, na podstawie której

podwyższono warunkowo kapitał zakładowy UNIBEP S.A. o kwotę nie większą niż 104.895 PLN, w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 Akcji Serii C.

W miesiącu czerwcu 2008 r. Zarząd i Rada Nadzorcza podpisała umowy uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich z 9 osobami z wyższego kierownictwa UNIBEP S.A. i spółek zależnych uczestniczącymi w programie.

Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Na podstawie umowy lock-up zawartej w dniu 26 października 2007 roku pomiędzy Panią Zofią Mikołuszką, Zofią Iwoną Stajkowską, Beatą Marią Skowrońską, Ziną Micał, Robertem Andrzejem Micał, UNIBEP S.A. oraz Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A. Pani Zofia Mikołuszką, Pani Zofia Iwona Stajkowska, Pani Zina Micał oraz Pan Robert Andrzej Micał zobowiązali się do nie rozporządzania posiadanymi akcjami UNIBEP S.A. oraz nie podejmowania czynności związanych bądź mających na celu oferowanie albo emisję nowych akcji UNIBEP S.A., bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B.

Poza powyżej wskazanymi nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez członków Zarządu lub Rady Nadzorczej w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji UNIBEP S.A..

4.6 Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta

Biegły Rewident – Firma Biegłych Rewidentów „MAZUR i JABŁOŃSKI” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku jest powiązany z Grupą w zakresie wynikającym z umowy zlecenia dotyczącej przeglądu sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. i Grupy UNIBEP za I półrocze 2008 r. Biegły Rewident przeprowadził wcześniej badanie sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. i Grupy UNIBEP za 2006 r. i 2007 r.

Nazwa	Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o.
Siedziba	Białystok
Adres	ul. Św. Rocha 5 lok. 110 15-879 Białystok
Podstawa uprawnień	Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. posiada uprawnienia do badania sprawozdań finansowych wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, numer ewidencyjny 2807
Telefon	tel. +48 (85) 746-03-97
Faks	fax: +48 (85) 746-04-59
E-mail	biuro@mazurijablonski.pl

W dniu 23.07.2008 UNIBEP S.A. zawarł umowę z Firmą Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. dotyczącą przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. za I półrocze 2008 r. Łączna wartość wynagrodzenia należna Firmie Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. z tytułu umowy wynosi 20.000 PLN netto.

Z tytułu pozostałych umów UNIBEP S.A. wypłacił Firmie Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” w I półroczu 2008 łączne wynagrodzenia w kwocie 51.000 PLN netto z tytułu badania sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego za 2007 r. i 3.000 PLN netto z tytułu świadczenia usług doradztwa księgowo-podatkowego PLN netto.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Jan Mikołuszkó

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 30 września 2008 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

