



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



SPIS TREŚCI

1. DZIAŁALNOŚĆ 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	5
1.4 Informacja o zaopatrzeniu	6
1.5 Perspektywy rozwoju.....	6
1.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	7
1.7 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	7
1.8 Działania rozwojowe	8
2. SYTUACJA FINANSOWA 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 powiązаныmi	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 UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Pierwsze półrocze 2008 roku przyniosło ponad dwukrotny wzrost przychodów ze sprzedaży oraz ponad pięciokrotny wzrost zysku netto w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zyskowność netto przekracza 4,8%. Obecne wyniki potwierdzają skuteczną realizację strategii, 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.

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 posiadający duży potencjał wzrostu rynku rosyjskim.

Pomimo spowolnienia na rynku budownictwa mieszkaniowego kondycja finansowa Spółki jest bardzo dobra. W obecnej sytuacji maksymalizowanie przychodów ze sprzedaży nie może być priorytetem, do nowych projektów należy podchodzić ostrożnie 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 a tym samym uodporni Spółkę 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	304 955	139 132
EBITDA	18 537	3 532
EBIT	18 106	3 294
Zysk/Strata netto	14 927	2 655

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień	
	30.06.2008	31.12.2007
Aktywa trwałe	38 829	27 564
Aktywa obrotowe	222 348	104 101
Aktywa/Pasywa	261 177	131 665
Kapitał własny	92 473	19 198
Kapitał obcy	168 704	112 467

*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	- 931	15 521
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 9 696	- 193
Przepływy z działalności finansowej	57 882	- 2 887
Środki pieniężne na początek okresu	24 197	1 667
Środki pieniężne na koniec okresu	71 452	14 108

Wybrane wskaźniki finansowe

	01.01.2008-30.06.2008	01.01.2007-30.06.2007
Rentowność EBIT	5,94%	2,37%
Rentowność netto (ROS)	4,89%	1,91%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	26,73%	27,91%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,29%	2,34%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,65	0,85*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,44	1,02*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,46	0,24*

*Wskaźniki zostały obliczone dla roku 2007

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 / 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 Spółki.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego powiększyły się o 119% i przekroczyły 304 mln PLN. Jeszcze szybszy wzrost dotyczył zysku operacyjnego oraz zysku netto. EBIT wzrósł o 450% (do 18,1 mln PLN), a zysk netto o 462% (do 14,9 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 261 mln PLN (wzrost o 98% 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 3,57 pkt% (z poziomu 2,37%) osiągając poziom 5,94%, a zyskowność netto o 2,98 pkt% (z poziomu 1,91%) kształtując się na poziomie 4,89%. Rentowność kapitałów własnych ROE wyniosła 26,73% (27,91% za I półrocze 2007). Poprawie uległa płynność Spółki. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,24 w 2007 roku do 0,46, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,44 (z poziomu 1,02 w roku 2007).

UNIBEP charakteryzuje się niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży (2,29%). 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 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 UNIBEP stanowi generalne wykonawstwo w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego a także budownictwa ogólnego,

Uzależnienie Spółki od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności 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 - 23%
- RGS NEDWIŻIMOST – 17%
- Dom Development S.A. – 15%
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna – 14%

1.3.1 Struktura sprzedaży wg. rodzaju działalności

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	Działalność budowlana	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	304 912 069,11	43 040,18	304 955 109,29
Koszt sprzedaży	279 475 545,09		279 475 545,09
Zysk brutto ze sprzedaży	25 436 524,02	43 040,18	25 479 564,20
% zysku brutto ze sprzedaży	8,34%	100,00%	8,36%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007		
	DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA	DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁA	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	138 808 711,65	322 831,30	139 131 542,95
Koszt sprzedaży	132 618 820,76		132 618 820,76
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 189 890,89	322 831,30	6 512 722,19
% zysku brutto ze sprzedaży	4,46%	100,00%	4,68%

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

1.3.2 Struktura geograficzna sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	238 971 181,76	65 983 927,53	304 955 109,29
Koszt sprzedaży	216 631 689,05	62 843 856,04	279 475 545,09
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	22 339 492,71	3 140 071,49	25 479 564,20
% zysku brutto ze sprzedaży	9,35%	4,76%	8,36%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	134 822 866,92	4 308 676,03	139 131 542,95
Koszt sprzedaży	128 573 161,63	4 045 659,13	132 618 820,76
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 249 705,29	263 016,90	6 512 722,19
% zysku brutto ze sprzedaży	4,64%	6,10%	4,68%

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). Wspecjalizowana komórka organizacyjna zajmuje się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. UNIBEP korzysta ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

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

1.5 Perspektywy rozwoju

W I półroczu 2008r. miało miejsce istotne wydarzenie w rozwoju Spółki:

- Debiut na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 8 kwietnia 2008 r. 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%. UNIBEP 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.

Strategicznym celem rozwoju UNIBEP jest systematyczny wzrost wartości m.in. poprzez dalsze umocnienie pozycji w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego na rynku krajowym oraz wzrost pozycji na rynkach zagranicznych, przede wszystkim na rynku rosyjskim,

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

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

UNIBEP 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

Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową UNIBEP 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 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 UNIBEP 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 jednorodzinne.

1.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

Powyższe czynniki gwarantują pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

UNIBEP swoje główne cele inwestycyjne przedstawił 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 UNIBEP.

Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążą się z otoczeniem rynkowym i samą działalnością Spółki, a to ma wpływ na poziom uzyskiwanej marży dla realizowanych kontraktów. Ryzyka, jakim podlega Spółka generalnie są monitorowane. Wypracowany i rozwijany w ramach UNIBEP 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 Spółka 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.

1.8 Działania rozwojowe

W celu koordynacji działań innowacyjnych rozpoczętych w roku 2007 w strukturach organizacyjnych UNIBEP, 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 UNIBEP

2.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Bilans w PLN

	30-06-2008	31-12-2007
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	2 476 396,86	2 388 242,95
Wartości niematerialne	530 595,79	559 598,40
Środki trwałe w budowie	66 117,46	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	11 743 130,67	11 236 057,30
Pożyczki udzielone	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	13 148 170,41	9 674 802,95
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 656 592,00	3 606 344,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	208 005,66	98 652,02
Aktywa trwałe razem	38 829 008,85	27 563 697,62
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1 925 356,39	372 378,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	111 376 281,47	53 229 835,92
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 505 265,27	11 800 196,39
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7 150 806,24	8 453 503,59
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	601 361,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	10 131 506,84	-
Pożyczki udzielone	3 600 000,00	3 600 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 263 739,43	24 150 651,14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	395 118,03	1 539 825,55
Aktywa obrotowe razem	222 348 073,67	103 747 752,27
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	353 500,00
AKTYWA RAZEM	261 177 082,52	131 664 949,89
	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	-	-
Pozostałe kapitały	73 953 819,69	6 269 633,34
Zyski (straty) zatrzymane	15 126 865,90	10 205 398,92
Kapitał własny ogółem	92 473 403,99	19 197 750,66
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	193 440,31	348 660,91
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bieme	390 042,63	303 048,05
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 260 842,00	2 170 852,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 191 168,88	7 906 159,01
Przychody przyszłych okresów	30 538,69	40 660,78
Zobowiązania długoterminowe razem	14 066 032,51	10 769 380,75
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	87 142 363,41	82 169 333,58
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 168 238,50	8 060 598,31
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	26 312 358,74	806 365,12
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	289 883,83	379 986,46
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	10 147 465,01	2 046 150,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bieme	19 556 532,70	8 214 021,53
Przychody przyszłych okresów	20 803,83	21 363,48
Zobowiązania krótkoterminowe razem	154 637 646,02	101 697 818,48
PASYWA RAZEM	261 177 082,52	131 664 949,89
Wartość księgową	92 473 403,99	19 197 750,66
Liczba udziałów/akcji	31 018 942,24	27 227 184
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,98	0,71
Rozwodniona liczba akcji	31 018 942,24	39 632
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,98	0,71

Rachunek zysków i strat w PLN

	od 01-01-2008 do 30-06-2008	od 01-01-2007 do 30-06-2007
Działalność operacyjne		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	304 918 237,22	139 125 675,65
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	36 872,07	5 867,30
Przychody ze sprzedaży ogółem	304 955 109,29	139 131 542,95
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	279 475 545,09	132 616 349,46
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	0,00	2 471,30
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 479 564,20	6 512 722,19
Koszty sprzedaży		0,00
Koszty zarządu	6 997 667,50	3 259 163,71
Pozostałe przychody operacyjne	203 256,10	239 733,89
Pozostałe koszty operacyjne	578 957,07	199 221,74
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 106 195,73	3 294 070,63
Przychody finansowe	1 690 109,42	716 083,31
Koszty finansowe	1 190 075,25	495 135,70
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 606 229,90	3 515 018,24
Podatek dochodowy	3 679 364,00	859 543,91
Zysk (strata) netto	14 926 865,90	2 655 474,33
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej	14 926 865,90	2 655 474,33
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym	0,00	0,00
Podstawowy zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,48	67,00
Rozwodnony zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję (w złotych)	0,48	67,00

Przepływy pieniężne w PLN

	30-06-2008	30-06-2007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	18 606 229,90	3 515 018,24
II. Korekty razem	- 19 537 102,86	12 005 902,39
1. Amortyzacja	430 555,58	237 568,26
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	188 140,68	7 924,86
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 1 102 917,87	182 696,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 259,57	- 16 771,05
5. Zmiana stanu rezerw	11 429 505,75	549 176,65
6. Zmiana stanu zapasów	- 1 552 977,89	- 3 797 641,13
7. Zmiana stanu należności	- 65 324 436,54	- 11 667 178,44
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 871 673,51	26 612 739,13
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 024 672,14	651 758,25
10. Inne korekty	433 368,02	-
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 1 936 945,81	- 754 370,22
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 930 872,96	15 520 920,63
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 704 583,91	- 144 224,68
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	16 393,43	49 443,90
Nabycie akcji i udziałów	- 506 213,50	-
Odsetki i dywidendy otrzymane	998 218,44	14 029,15
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów	500 000,00	- 111 250,00
Nabycie aktywów finansowych	- 10 000 000,00	-
Pozostałe	-	752,56
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 9 696 185,54	- 192 754,19
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	- 2 092 858,06
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	- 153 302,40	- 197 470,88
Zapłacone odsetki	- 50 807,41	- 196 725,23
Wypłacone dywidendy	-	400 000,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	57 882 064,18	- 2 887 054,17
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	47 255 005,68	12 441 112,27
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	282 459,01
- różnice kursowe	- 188 140,68	7 924,86
Środki pieniężne na początek okresu	24 196 874,43	1 666 799,61
Środki pieniężne na koniec okresu	71 451 880,11	14 107 911,88
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	271 005,05	225 570,63

Zestawienie zmian w kapitale własnym w PLN

	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
					Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
WYSZCZEGÓLNIENIE									
01 STYCZNIĄ 2008r.	2 722 718,40	-	2 696 947,74	-	3 572 685,60	-	11 297 818,18	11 297 818,18	19 197 750,66
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	14 926 865,90	14 926 865,90	14 926 865,90
- podział zysku netto 2007 roku	-	-	-	-	10 005 398,92	-	-	-	-
- podwyższenie kapitału podstawowego w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	-	-	-	-	-	-	670 000,00
- podwyższenie kapitału zapasowego w drodze oferty publicznej	-	-	-	-	57 113 921,99	-	-	-	57 113 921,99
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	-	564 865,44	-	-	-	564 865,44
30 CZERWIEC 2008 r.	3 392 718,40	-	2 696 947,74	-	70 692 006,51	564 865,44	200 000,00	14 926 865,90	92 473 403,99
WYSZCZEGÓLNIENIE									
01 STYCZNIĄ 2007r.	2 719 700,00	-	3 789 306,14	-	1 915 684,19	-	1 999 620,26	1 999 620,26	8 405 501,19
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	2 655 474,33	2 655 474,33	2 655 474,33
- podział zysku netto 2006 roku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	1 599 570,27	-	-	-	-
- podział zysku netto 2006 roku na ZFSS	-	-	-	-	40 000,00	-	-	-	40 000,00
- podział zysku netto 2006 roku na dywidendy	-	-	-	-	400 000,00	-	-	-	400 000,00
30 CZERWIEC 2007 r.	2 719 700,00	-	3 789 306,14	-	3 515 254,46	-	2 655 474,33	2 655 474,33	10 620 975,52

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 UNIBEP w tys. PLN (wybrane pozycje):

PASYWA	2008-06-30	2007-12-31
Kapitał własny	92 473	19 198
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	14 066	10 769
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	193	349
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	154 638	101 698
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	87 142	82 169
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	290	380
RAZEM	261 177	131 665

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

L.p.		06.2008	2007	2006
1	Cykl rotacji zapasów	1,5	1,1	1,7
2	Cykl rotacji należności	125,1	51,5	79,0
3	Cykl rotacji zobowiązań	149,2	68,6	85,0
4	Cykl operacyjny (1+2)	126,6	52,6	80,7
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	-22,6	- 16,0	-4,3

Zasady wyliczania wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = (średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji należności = ((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 / przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji zobowiązań = ((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)/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie

Celem polityki zarządzania kapitałem w UNIBEP jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Spółka wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie ujemnym. W I półroczu 2008 roku cykl rotacji zapasów Spółki wyniósł 1,5 dnia, natomiast cykl rotacji należności 125,1 dnia, co w zestawieniu z cyklem rotacji zobowiązań o długości 149,2 dnia skutkowało cyklem konwersji gotówki na poziomie -22,6 dnia.

Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w I półroczu 2008 roku poziom 26%. Przy relatywnie wysokim zadłużeniu (wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,65) nie występuje istotne ryzyko utraty bieżącej płynnością, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej przekraczający poziom 0,46. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych, których wykorzystanie jest minimalne.

2.3 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka nie publikowała na 2008 rok jednostkowych prognoz wyników finansowych.

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

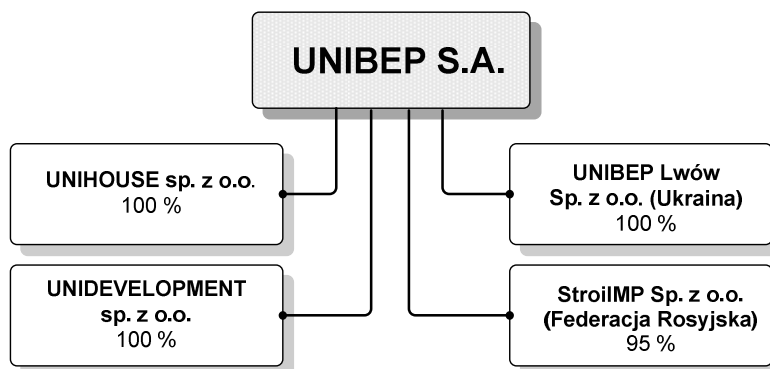
- Zawarcie w dniu 3 stycznia 2008r. umowy ze Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. na realizację i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46. Wartość umowy 111 mln PLN netto,
- Zawarcie w dniu 29 lutego 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-poziomowym parkingiem podziemnym w Warszawie u zbiegu ul. Dereniowej i Płaskowickiej. Wartość inwestycji to 149,6 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Spółdzielnia Mieszkaniowo - 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 Gołąbicki	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 Gołąbicki – 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 Gołąbicki - 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

