



Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2012

SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej.....	3
2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU	4
2.1. Wybrane dane finansowe	4
2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach.....	5
2.3. Informacja o zaopatrzeniu	6
2.4. Perspektywy rozwoju Spółki	6
2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	7
2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	7
2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowy.....	9
2.8. Działania rozwojowe.....	9
3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.	10
3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	10
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	14
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	14
3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	15
3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	15
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2012 ROKU	16
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi	16
4.2. Umowy pozostałe	16
4.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	20
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	21
5.1. Opis grupy kapitałowej	21
5.2. Akcjonariat.....	22
5.3. Informacje pozostałe	22

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1. Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2012¹

W ostatnich trzech miesiącach 2012 roku nastąpiło spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był czwartym z kolei kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto była niższa niż trzy miesiące wcześniej.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2012 roku wzrósł o 0,8 proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Tempo wzrostu gospodarczego osiągnęło tym samym poziom najniższy od pierwszego kwartału 2009 roku, kiedy to wynosiło ono 0,4 proc.

W całym 2012 roku tempo wzrostu gospodarczego wyniosło 2,0 proc. Było to najniższe tempo wzrostu gospodarczego od trzech lat.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego zarówno w czwartym kwartale, jak i w całym roku, był popyt zagraniczny.

W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się w 2012 roku częścią gospodarki były usługi rynkowe. Najgorszą sytuację odnotowano w budownictwie. Wartość dodana w budownictwie zmniejszyła się o 0,5% w całym roku.

W 2012 roku dynamika eksportu była wyższa niż dynamika importu. Obrotom handlowym kraju sprzyjała stabilizacja średniorocznego kursu złotego względem euro oraz deprecjacja względem dolara amerykańskiego.

Stopa bezrobocia na koniec roku wyniosła 13,4 proc. Oznacza to jej wzrost o 0,9 punktu procentowego w porównaniu z sytuacją z końca 2011 roku.

W całym 2012 roku średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych wyniosło 3,7 proc.

Prognoza na rok 2013²

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną rok 2013 będzie kolejnym, w którym kraj nasz czeka spowolnienie gospodarcze. Niekorzystnie na sytuację gospodarczą w Polsce wpłynie utrzymująca się słaba koniunktura gospodarcza w Unii Europejskiej.

Według prognozy Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w 2013 roku wyniesie 1,4 proc., co oznacza, że będzie ono niższe niż w roku ubiegłym. W ocenie Instytutu w 2014 roku koniunktura gospodarcza w Polsce będzie się poprawiać, jednak nie należy oczekiwać zdecydowanego ożywienia.

W ocenie IBnGR poważnym problemem polskiej gospodarki pozostawać będzie trudna sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2013 wyniesie 13,8 proc, a więc powyżej ubiegłorocznego poziomu.

Słaba koniunktura będzie widoczna we wszystkich najważniejszych sekcjach polskiej gospodarki. Rozpoczynający się rok będzie bardzo trudny dla budownictwa – wg prognozy Instytutu, wartość dodana w tym sektorze zmniejszy się o 1,1 proc, natomiast produkcja budowlano-montażowa spadnie o 1,4 proc. W sektorze budowlanym najsłabszy będzie pierwszy kwartał, w kolejnych sytuacja powinna się stopniowo poprawiać.

Obecna sytuacja w strefie euro oraz wynikająca z niej duża niepewność i zmienność na rynkach walutowych sprawiają, że jeszcze większym ryzykiem niż zazwyczaj obciążona jest prognoza kursów walutowych. Trudna sytuacja finansowa budżetu państwa, ograniczenia w finansowaniu inwestorów publicznych, ograniczenie dostępu do kredytów hipotecznych oraz zmiany na rynku cen materiałów budowlanych - te i inne czynniki powodować mogą, że prognozy rozwoju rynku i spółki podlegać mogą weryfikacji.

¹ Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartałne Prognozy Makroekonomiczne, nr 77 (luty 2013r.).

² jak wyżej.

2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Przychody netto ze sprzedaży	790 108	934 182	189 311	225 642
EBITDA	15 355	27 698	3 679	6 690
EBIT	9 930	22 549	2 379	5 446
Zysk/Strata netto	5 067	13 556	1 214	3 274

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa trwałe	190 164	179 938	46 515	40 739
Aktywa obrotowe	303 284	300 315	74 185	67 994
Aktywa/Pasywa	493 448	480 253	120 701	108 733
Kapitał własny	182 402	180 752	44 617	40 924
Kapitał obcy	311 046	299 500	76 084	67 809

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Przepływy z działalności operacyjnej	8 575	43 152	2 055	10 423
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-24 540	- 34 464	- 5 880	- 8 325
Przepływy z działalności finansowej	5 377	6 913	1 288	1 670
Środki pieniężne na początek okresu	39 723	24 123	8 994	6 091
Środki pieniężne na koniec okresu	29 136	39 723	7 127	8 994

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2012	31.12.2011
Rentowność EBIT	1,26%	2,41%
Rentowność netto (ROS)	0,64%	1,45%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	2,79%	8,41%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,05%	2,27%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,63	0,62
Wskaźnik płynności bieżącej	1,16	1,24
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,16

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

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Analizując osiągnięte wielkości w relacji do roku poprzedniego widoczny jest spadek przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym spadku poziomu EBITDA, EBIT oraz zysku netto. Zmniejszeniu uległ wskaźnik zwrotu z kapitałów własnych. Główną przyczyną takiego zjawiska jest duża aktywność w akwizycji przy niskich marżach możliwych do uzyskania w obecnej sytuacji rynkowej. Znaczenie miała też zapoczątkowana w roku 2011 zmiana modelu prowadzenia działalności deweloperskiej – z bezpośredniego prowadzenia inwestycji na prowadzenie poprzez spółki celowe.

Dodatknie, choć mniejsze niż w roku ubiegłym, wystąpiły przepływy pieniężne w obszarze działalności operacyjnej. Zmniejszył się stan środków pieniężnych na koniec okresu.

Wskaźnik zadłużenia ogólnego jest na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Wskaźniki płynności bieżącej oraz płynności gotówkowej nieco niższe niż rok wcześniej.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2012 wyniki to przede wszystkim:

- zmiany w harmonogramach na kontraktach realizowanych na rynkach wschodnich (rosyjski i białoruski),
- przedłużająca się procedura uruchomienia finansowania dla podpisanych w ostatnim okresie nowych kontraktów z rynków wschodnich (a także z rynku polskiego),
- zakończenie realizacji na rynku krajowym kontraktów o niskim poziomie marży brutto,
- prowadzenie działalności deweloperskiej w ramach Grupy w formule spółek celowych
- pozytywne efekty restrukturyzacji segmentu drogowego,
- ścisła kontrola kosztowa i płynnościowa realizowanych kontraktów we wszystkich segmentach działalności,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa.

Z czynników zewnętrznych wymienić można utrzymującą się silną konkurencję cenową na rynku krajowym (budownictwo kubaturowe i drogowe), zmniejszenie środków w ramach zamówień publicznych, mniejszą liczbę nowych inwestycji, zmienną sytuację dotyczącą cen materiałów i usług budowlanych oraz kursów walut.

Silna pozycja konkurencyjna Spółki pozwoliła na podpisanie kolejnych kontraktów o dużej wartości (szerzej o tym w punkcie 4.2). Przekłada się to na posiadanie wysokiego portfela zleceń i perspektywę dobrych wyników w roku 2013.

2.2. Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Spółki stanowi generalne wykonawstwo, głównie w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego. Kolejnymi źródłami przychodów jest działalność w segmencie budownictwa drogowego i produkcji domów modułowych. Działalność deweloperska niemal w całości realizowana jest i wykazywana w wynikach zależnej spółki Grupy UNIDEVELOPMENT.

Działalność Spółki koncentruje się na rynku krajowym (warszawskim, północno-wschodnim i południowym), na rynkach rosyjskim i białoruskim oraz na rynku skandynawskim (domy wielorodzinne modułowe).

Uzależnienie Spółki od odbiorców

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

Wśród odbiorców usług w 2012 roku wystąpił jeden, dla którego wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów. Był to Dom Development S.A., z którym UNIBEP S.A. podpisał umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa osiedla SASKA w Warszawie. Jego udział w przychodach to ok. 12%.

2.2.1 Segmenty operacyjne

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2012 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	623 867	83 133	3 146	79 996	-34	790 108
sprzedaż zew netrzna	623 867	83 133	3 146	79 962		790 108
sprzedaż na rzecz innych segmentów				34	-34	0
Koszt sprzedaży	594 416	81 821	2 313	78 079	-52	756 577
Zysk brutto ze sprzedaży	29 451	1 312	833	1 917	18	33 531
% zysku brutto ze sprzedaży	4,72%	1,58%	26,49%	2,40%	-51,68%	4,24%
Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2011 w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	751 431	57 940	30 049	98 647	-3 885	934 182
sprzedaż zew netrzna	751 431	57 940	30 049	94 762		934 182
sprzedaż na rzecz innych segmentów				3 885	-3 885	0
Koszt sprzedaży	711 519	60 214	24 521	91 103	-3 371	883 985
Zysk brutto ze sprzedaży	39 913	-2 273	5 528	7 544	-514	50 197
% zysku brutto ze sprzedaży	5,31%	-3,92%	18,40%	7,65%	13,23%	5,37%

2.2.2 Informacja o obszarach geograficznych

	Przychody od klientów zewnętrznych w tys. PLN		Aktywa trwałe w tys. PLN	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
KRAJ	581 950	611 192	42 606	41 360
EKSPORT	208 158	322 990	23 442	25 864
w tym Norwegia	77 277	88 529	22 971	25 264
w tym Rosja	76 717	215 537	98	301
Razem	790 108	934 182	66 048	67 224

2.3. Informacja o zaopatrzeniu

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie sprawdzonych procedur. Odpowiedzialność za zakup usług spoczywa głównie na kierownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Główne materiały budowlane zamawiane są centralnie (np. cement, stal). Wyspecjalizowane komórki organizacyjne zajmują się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. Spółki i jej oddziały korzystają ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw.

Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w części opracowania dotyczącej ryzyk.

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

2.4. Perspektywy rozwoju Spółki

Strategicznym celem rozwoju Spółki jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez umacnianie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności oraz zdobywanie kompetencji w nowych, perspektywicznych obszarach.

Powyższa strategia skutkuje możliwością uzyskania odpowiednich poziomów sprzedaży z różnych źródeł. Nawet przy niższych marżach pozwala to osiągać stabilne zyski.

W roku 2012 kontynuowano działania zmierzające do rozpoczęcia działalności na nowych rynkach. Pozytywnym elementem jest systematycznie rosnąca ilość zapytań ofertowych z rynków eksportowych, szczególnie z rynku norweskiego. Rynki eksportowe są relatywnie bezpieczne, co jest istotne w kontekście dekoniunktury na rynku budowlanym w Polsce. Eksport jest i będzie jednym z kluczowych segmentów naszej działalności w zakresie planów na przyszłość, w tym również na rynki poza Europą. Przyjęcie nowej strategii rozwoju eksportu przyniesie wymierne efekty w perspektywie 2013-2014.

Działania podjęte w oddziale drogowym spowodowały, że na obecną chwilę stał się on jednym z kluczowych graczy na lokalnym rynku inwestycyjnym. Zamiany zwiększania obszaru działalności zmniejszenie kosztów zarządzania w tym biznesie sprawi, że segment pozostanie trwale rentownym.

W segmencie produkcyjnym podjęcie inwestycji zwiększających moce produkcyjne pozwoli realizować więcej zleceń dla sprawdzonych i wiarygodnych partnerów handlowych. W kontekście rozwoju eksportu wydatki na inwestycje będą miły dosyć krótki okres zwrotu.

Spółka pod kątem optymalizacji kosztowej oraz ograniczenia ryzyk podejmuje działania mające na celu poprawę funkcjonowania struktur organizacyjnych. Na szeroką skalę podjęte zostały działania obniżające koszty zarządzania w spółce. Efektywność, na każdym poziomie organizacji, jest dziś jedną z miar naszych działań.

Bardzo ważnym dla czynnikiem jest płynność finansowa Spółki, która utrzymuje się na zadawalającym, bezpiecznym poziomie. Priorytetem w naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe.

W ocenie Zarządu UNIBEP S.A. jest dobrze przygotowana do roku 2013 pod względem portfelowym, finansowym i organizacyjnym.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,

- wzrost konkurencji, zaostzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- ograniczone finansowanie firm z branży budowlanej przez instytucje finansowe,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- dobra sytuacja na rynku rosyjskim i norweskim
- zapytania ofertowe z nowych rynków,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie),
- możliwość spadku kosztów materiałów budowlanych i usług podwykonawców,
- obniżka przez RPP stóp procentowych.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- wielkość i jakość portfela zleceń – dywersyfikacja branż i rynków,
- coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka, również na rynkach eksportowych,
- dobra, sprawdzona kadra,
- sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- przygotowanie w oddziale produkcyjnym nowych produktów na nowe rynki,
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- spadek zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

2.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na jej rozwój i wzrost wartości.

W obszarze produkcji modułowej nakłady inwestycyjne wiązać się będą z rozbudową zaplecza produkcyjnego i rozwojem logistyki. Plany budowy nowej hali do robót wykończeniowych modułów wynika z zamiaru zwiększenia posiadanych mocy produkcyjnych. Oddział produkcyjny od kilku lat buduje pozycję solidnego partnera dla norweskich deweloperów. Z tym wiąże się szansa na nowe i większe zlecenia.

W segmencie drogowym inwestycje skierowane zostaną na poprawę działalności zaplecza produkcyjnego i efektywniejsze wykorzystanie posiadanych wytwórni mas bitumicznych.

Przedstawione działania finansowane mogą być ze środków własnych, bankowych kredytów inwestycyjnych oraz środków z emisji obligacji.

2.6. Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W ocenie Zarządu w roku 2012 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki UNIBEP.

Spółka działa głównie na rynku krajowym oraz na rynkach norweskim i wschodnich. W związku z tym występuje szereg ryzyk charakterystycznych dla firm działających na tzw. rynkach gospodarek rozwijających się, m.in. ryzyka związane z częstą zmianą przepisów prawnych, różnymi interpretacjami przepisów, niską sprawnością działania sądów, wahaniami kursów, stóp procentowych, cen towarów i usług oraz wiele innych.

Główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Spółki opisano poniżej:

- Ryzyko związane z utrzymującym się spowolnieniem gospodarczym oraz zagrożeniami dla gospodarek wielu krajów, w tym europejskich – w związku z obniżeniem koniunktury gospodarczej na świecie istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Spółki, m.in. na ograniczenie dostępu do kapitałów, niższą skłonność potencjalnych klientów do rozpoczynania inwestycji, agresywną konkurencję. Spółka ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń może mieć negatywny wpływ na wyniki Spółki i jej potencjał rozwoju.

- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach - Spółka dąży do dywersyfikacji działalności oraz poszukiwania nowych źródeł zysków. Działalność na nowych rynkach wiąże się z koniecznością poznania szczegółowych zasad funkcjonowania, współpracy, m.in. z lokalnymi urzędami, instytucjami oraz partnerami handlowymi. Firmy rozpoczynające działalność na nowym rynku z reguły narażone są na zwiększone koszty działania (m.in. wypromowania firmy czy produktu) oraz koszty usunięcia różnego rodzaju barier początkowej fazy działalności. W efekcie pierwsze okresy działalności na nowym rynku może wiązać się z większymi kosztami/lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużyć. Z działalnością na nowych rynkach wiążą się również ryzyka podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju. W obszarze zainteresowań są rynki wschodnie, m.in. kazachski oraz kraje Europy Zachodniej, w szczególności niemiecki.

- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych w ramach biznesów Spółki – UNIBEP dąży do realizacji kontraktów zgodnie z warunkami umownymi. W trakcie realizacji zdarzać się mogą sytuacje różnej lub odmiennej interpretacji zapisów umownych. Następstwem tego może być zjawisko nieterminowej regulacji przez inwestorów naszych należności lub kwestionowania ich zasadności. W takich przypadkach nie można wykluczyć, że droga sądowa będzie ostatecznym rozwiązaniem przy dochodzeniu swoich praw.

Spółka monitoruje potencjalne sprawy sporne mogące powstać przy realizacji kontraktów. Obsługa prawna ukierunkowana jest na każdy segment z osobna i w razie potrzeby odpowiednio wcześniej podejmowane są działania zapobiegawcze minimalizujące ryzyko sporu.

- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych biznesów, na obecnych rynkach.

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Spółka wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem mogą być nowe produkty z fabryki domów modułowych (np. hotel ekonomiczny modułowy). W związku z powyższym występuje szereg ryzyk związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek, pokrywających się z opisanymi wcześniej w dwóch punktach powyżej. Spółka stara się minimalizować ww. ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Spółki.

- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów – w związku z trudnościami jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej pełną realizację). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie

- Ryzyko związane z zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2012 spółka podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesunięcie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składania odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

Firma narażona jest również na spory z inwestorem publicznym wynikające z odmiennej interpretacji zapisów umów, brakiem chęci do zawierania porozumień w sytuacjach konfliktowych, brakiem wystarczającej decyzyjności w procesie realizacji, itd. (głównie dotyczy to sektora drogowego). Efektem potencjalnych sporów mogą być dodatkowe koszty dla firmy i/bądź też utrudnienia w ubieganiu się o kolejne kontrakty w formule zamówień publicznych.

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta biznes drogowy Spółki. W budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego.

- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.

UNIBEP posiada do sprzedaży domy jednorodzinne w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż Spółka planuje, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi..

Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością korekty ceny mieszkań lub (i) wzrostem nakładów na promocję co odbiłoby się na rentowności projektu. W ocenie Spółki obecnie nie występuje presja na szybkie „uwolnienie” gotówki kosztem kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa spółki jest stabilna, płynność jest dodatkowo zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Nie występuje więc konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

2.7. Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.

Wśród ryzyk finansowych, na które narażona jest Spółka można wymienić: walutowe, stóp procentowych, cenowe, kredytowe, utraty płynności.

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały przedstawione w Sprawozdaniu Finansowym Spółki w p. 4 „Zarządzanie ryzykiem finansowym”.

2.8. Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych UNIBEP S.A. w 2012 roku mających wpływ na działalność w następujących okresach należy zaliczyć:

- działania dotyczące rozwoju i aktywizacji kadry,
- opracowanie strategii rozwoju eksportu w ramach Spółki,
- działania efektywnościowe – rozpoczęte i rozwijane przez specjalnie powołany zespół – mające na celu poprawę efektywności we wszystkich obszarach działalności Spółki,
- rozwój bazy produkcyjnej związanej z Fabryką Domów oraz segmentem drogowym,
- rozwój rynków:
 - wschodnich – pod kątem skorzystania z inwestycji związanych Mundialem w Rosji w roku 2018,
 - powołanie biura odpowiedzialnego za akwizycję na rynkach Europy Zachodniej,
- rozwój produktów - wytwarzanymi w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim:
 - dalsze prace badawczo-rozwojowe nad nowymi produktami na nowe rynki,
 - doskonalenie produktów obecnych
 - współpraca z Politechniką Białostocką w ramach Wschodniego Klastra Budowlanego
- aktywizacja działań w obszarze jakości (mające na celu ograniczenie w przyszłości kosztów serwisowania realizowanych projektów) oraz uzupełnienia technologiczne i rozwój laboratoriów na wytwórniach mas bitumicznych.

3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

3.1. Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	2012-12-31	2011-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	56 041	57 153
Wartości niematerialne	6 534	6 711
Środki trwałe w budowie	1 407	1 146
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	0	0
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	84 315	84 231
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 308	0
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 155	12 617
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 038	14 429
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 066	2 215
Pożyczki udzielone	5 387	266
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	914	1 170
Aktywa trwałe razem	190 164	179 938
Aktywa obrotowe		
Zapasy	16 871	18 502
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	168 529	176 084
Kaucje z tytułu umów o budowę	19 264	13 581
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	35 485	33 480
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 682	2 990
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	0	5 262
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	166	0
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych krótkookresowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 881	39 821
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 355	4 972
Pożyczki udzielone	21 051	5 623
Aktywa obrotowe razem	303 284	300 315
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0
AKTYWA RAZEM	493 448	480 253

	2012-12-31	2011-12-31
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 402	3 402
Pozostałe kapitały	173 796	163 445
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	59 426	59 426
Zyski (straty) zatrzymane	5 204	13 905
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	182 402	180 752
Kapitał mniejszości	0	0
Kapitał własny ogółem	182 402	180 752
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	14 339	22 638
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	669	656
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	10 068	10 000
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 146	23 954
Przychody przyszłych okresów	558	755
Zobowiązania długoterminowe razem	49 780	58 003
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	156 495	151 940
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 615	28 208
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18 058	11 802
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	29 378	14 718
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	655	1 931
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	39 487	31 827
Przychody przyszłych okresów	579	1 070
Zobowiązania krótkoterminowe razem	261 266	241 497
PASYWA RAZEM	493 448	480 253

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	2012-12-31	2011-12-31
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	788 735	923 535
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 373	10 647
Przychody ze sprzedaży ogółem	790 108	934 182
Koszty w ytw orzenia sprzedanych produktów i usług	755 417	873 368
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 159	10 617
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 531	50 197
Koszty sprzedaży	2 604	3 404
Koszty zarządu	24 085	21 216
Pozostałe przychody operacyjne	7 925	4 291
Pozostałe koszty operacyjne	4 837	7 319
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 930	22 549
Przychody finansow e	5 111	5 533
Koszty finansow e	7 666	7 445
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 375	20 637
Podatek dochodow y	2 308	7 081
Zysk (strata) netto	5 067	13 556
	2012-12-31	2011-12-31
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty w ynikające z przeliczenia pozycji spraw ozdania finansow ego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów w ymiany w alut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacow ania składników aktyw ów finansow ych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansow e: ujmow anie informacji),	-1	-149
Efektów na część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływ ów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacow ania (MSR 16 Rzeczow e aktywa trw ale oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych św iadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Św iadczenia pracow nicze;	-144	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stow arzyszonych	-	-
Podatek dochodow y dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	28	28
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-118	-121
Całkowite dochody ogółem	4 950	13 435
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,40
Zysk/strata netto rozw odniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,40
Łączne całkow ite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,15	0,39
Łączne całkow ite dochody rozw odnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,14	0,40

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	2012-12-31	2011-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	7 375	20 637
II. Korekty razem	1 200	22 515
1. Amortyzacja	5 425	5 149
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-888	1 258
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 028	-607
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 278	3 315
5. Zmiana stanu rezerw	7 789	10 716
6. Zmiana stanu zapasów	1 631	28 674
7. Zmiana stanu należności	-3 671	-78 927
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-337	62 696
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	946	-5 891
10. Inne korekty	755	621
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 199	-4 488
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 575	43 152
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-4 310	-3 742
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	221	346
Nabycie akcji i udziałów	0	-19 017
Odsetki i dywidendy otrzymane	1 752	2 443
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-20 177	-2 348
Wpływy z tytułu wykupu obligacji obcych	4 900	0
Nabycie aktywów finansowych(w tym dopłaty do kapitału,weksle)	-6 100	-14 412
Pozostałe(w tym realizacja forwardów)	-826	2 265
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-24 540	-34 464
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek , kredytów	0	18 444
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-5 664	-2 562
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) , obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 000	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 396	-2 282
Zapłacone odsetki	-4 480	-2 616
Wyplacone dywidendy	-4 083	-4 071
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 377	6 913
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-10 587	15 601
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- różnice kursowe	-255	98
Środki pieniężne na początek okresu	39 723	24 123
Środki pieniężne na koniec okresu	29 136	39 723
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowo - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2012r.	3 402	28 885	714	74 420	59 426	349	13 556	180 752
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						13 556	-13 556	0
- podział w wyniku zgodnie z uchwałą				9 822		-9 822		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 083		-4 083
- utw orzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			783					783
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji								0
- przeniesienie kapitału - opcje menedżerskie związane z nieobjęciem w arrantów			-136			136		0
- korekty lat ubiegłych						0		0
- suma dochodów całkowitych		-118					5 067	4 950
31 GRUDNIA 2012r.	3 402	28 767	1 360	84 242	59 426	136	5 067	182 402

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowo - opcje menedżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2011r.	3 393	122	300	54 337	59 426	-185	24 339	141 732
- przeniesienie w wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	0	0	0			24 339	-24 339	0
- podział w wyniku zgodnie z uchwałą				20 083		-20 083		0
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 071		-4 071
- utw orzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi			414					414
- w miana udziałów		28 884						28 884
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji			0					0
- połączenie ze spółką zależną	9					349		358
- suma dochodów całkowitych	0	-121	0				13 556	13 435
31 GRUDNIA 2011r.	3 402	28 885	714	74 420	59 426	349	13 556	180 752

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2012 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2011 spadły o 144 075 tys. zł, co daje spadek o 15%. Zmniejszeniu uległy zyski na wszystkich poziomach. Zysk EBIT zmniejszył się o 56%, a wynik finansowy netto na koniec 2012 roku był niższy niż w 2011 roku o 8 489 tys. zł. Na spadek przychodów kluczowy wpływ miały zmiany w harmonogramach w kontraktach na rynkach eksportowych (głównie w Rosji). Spadek zyskowności nastąpił w wyniku realizacji kontraktów o niższych marżach oraz zmiany modelu prowadzenia działalności deweloperskiej. Wzrost aktywności i poprawa marży na plus wystąpił w działalności budowlanej drogowej.

W 2012 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła niewiele o ok. 3% w stosunku do roku poprzedniego. Istotnie zmieniły się pozycje:

- kaucje z tytułu umów o budowę w aktywach trwałych (wzrost o 3 537 tys. zł),
- pożyczki udzielone w aktywach trwałych (wzrost o 5 120 tys. zł),
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (spadek o 7 555 tys. zł),
- kaucje z tytułu umów o budowę w aktywach obrotowych (wzrost o 5 683 tys. zł),
- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego (wzrost o 5 692 tys. zł),
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe (spadek o 5 262 tys. zł),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (spadek o 10 940 tys. zł),
- pożyczki udzielone w aktywach obrotowych (wzrost o 15 428 tys. zł),

oraz

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach długoterminowych – spadek o 8 299 tys. zł),
- kaucje z tytułu umów o budowę (w zobowiązaniach krótkoterminowych - spadek o 11 594 tys. zł),
- kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę (wzrost o 6 256 tys. zł),
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (w zobowiązaniach krótkoterminowych – wzrost o 14 660 tys. zł),
- rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne (wzrost o 7 659 tys. zł).

Wskaźniki finansowe

2012 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje pogorszeniem wybranych wskaźników finansowych. Zyskowność netto spadła o 0,81 pkt% kształtując się na poziomie 0,64%. Spadła zyskowność EBIT o 1,15 pkt% osiągając poziom 1,26%. Spadek zyskowności wynika z kilku powodów: charakterystycznej dla branży niższej

rentowności zleceń pozyskanych w poprzednich latach, mniejsza sprzedaż na rynkach eksportowych jak również wpływ zmiany modelu prowadzenia działalności deweloperskiej (poprzez spółkę Unidevelopment i spółki celowe).

Obniżeniu uległ także wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (do poziomu 2,79%). Wskaźnik płynności gotówkowej wyniósł 0,11 (w 2011 roku wynosił on 0,16). Spadł wskaźnik płynności bieżącej - do poziomu 1,16 (z poziomu 1,24).

W roku 2012 wystąpił wzrost wskaźnika udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Pomimo wzrostu do poziomu 3,05% jest on nadal jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2012-12-31	2011-12-31
Kapitał własny	182 402	180 752
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	49 780	58 003
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	14 339	22 638
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	261 266	241 497
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	156 495	151 940
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	29 378	14 718
RAZEM	493 448	480 253

Tabela: Cykle rotacji Spółki w latach 2010 -2012 (w dniach)

L.p.		2012	2011	2010
1	Cykl rotacji zapasów	8,5	13,5	40,9
2	Cykl rotacji należności	105,8	74,2	64,4
3	Cykl rotacji zobowiązań	103,7	72,8	78,1
4	Cykl operacyjny (1+2)	114,3	87,7	105,3
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	10,6	14,9	27,2

Zasady wyliczenia wskaźników:

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

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

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Cykl konwersji gotówki po raz kolejny uległ skróceniu. Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2012 poziom 2,79%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,63 (wskaźnik zadłużenia) Spółka zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych.

3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – nota finansowa nr 6.15.

- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.13.

- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 6.35.

3.4. Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka nie publikowała na rok 2012 jednostkowych prognoz wyników finansowych.

3.5. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych poza niżej wymienionymi:

W dniu 19 kwietnia 2012 r. UNIBEP S.A. przeprowadził w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii A, zero kuponowych z terminem zapadalności 14 miesięcy (data zapadalności 19 czerwca 2013r.) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Łączna liczba wyemitowanych obligacji to 22 000 sztuk o wartości nominalnej jednej obligacji 1000 zł. Emisji obligacji dokonano w ramach programu emisji obligacji na łączną kwotę do 50 000 000 zł.

W dniu 29 czerwca 2012r. Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie poinformowała UNIBEP S.A. o dopuszczeniu od dnia 29 czerwca 2012 r. do obrotu 94 500 akcji zwykłych na okaziciela serii D spółki UNIBEP S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda oznaczanych kodem „PLUNBEP00015”.

Dopuszczenie do obrotu w/w akcji jest następstwem procesu połączenia UNIBEP S.A. ze spółką zależną PRDiM sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim zgodnie z Uchwałą Nr 4 NWZ UNIBEP S.A. z dnia 8 lipca 2011 r. (RB Nr 31/2011 z dnia 9.07.2011).

W związku z realizacją Programu Opcji Menadżerskich spółka w ramach pierwszej i drugiej transzy Programu wyemitowała 213.480 warrantów subskrypcyjnych oraz skierowała je do Osób Uprawnionych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żaden z uprawnionych beneficjentów nie złożył oświadczenia o objęciu akcji.

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2012 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem umowy zawierane pomiędzy UNIBEP S.A. a spółkami zależnymi miały charakter rynkowy i nie odbiegały od innych transakcji tego typu na rynku.

Niezależnie od powyższego poniżej wykaz najważniejszych umów zawartych między podmiotami powiązanymi Grupy:

1) Zawarcie umowy na wybudowanie osiedla Hevelia w Poznaniu.

W dniu 7 listopada 2012 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych, projekt "Palacza" przy zbiegu ulic Palacza i Heweliusza w Poznaniu.

Przedmiotem podpisanej umowy jest wybudowanie zespołu mieszkaniowego Hevelia, składającego się z 6 budynków V- lub VI-kondygnacyjnych z ilością 174 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych wraz z podziemną halą garażową. Łączna powierzchnia mieszkań i lokali usługowych to 9905,9m².

Termin zakończenia prac wykonawczych został ustalony na 30 listopada 2013 r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 34 446 743 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 38/2012)

4.2. Umowy pozostałe

1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - inwestycja w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej

W dniu 10 stycznia 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej. Zamawiającym jest spółka OKAM 2007 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowo - usługowo - handlowy. Inwestycja będzie realizowana w 3 etapach. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 100 828 355 PLN netto (RB 1/2012).

2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - inwestycja w Warszawie przy Alei Rzeczpospolitej

W dniu 31 stycznia 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy Alei Rzeczpospolitej 12/14. Zamawiającym jest Spółka Inwestycji Mieszkaniowych "Ursynów" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zawarcie niniejszej umowy poprzedzało zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 18 listopada 2011r. (RB emitenta z dnia 21.11.2011r. Nr 43/2011). Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 71 500 000 PLN netto. (RB 2/2012).

3) Umowa na zespół budynków mieszkalnych w Warszawie

W dniu 2 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji położonej w Warszawie przy ul. Niedzielskiego 2 (I Etap). Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 39 345 936 PLN netto. Terminy realizacji: termin rozpoczęcia - 11.04.2012 r.; termin zakończenia - 09.08.2013 r. (RB 3/2012).

4) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego z Atelier Żoliborz sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej położonej w Warszawie przy ul. Przasnyskiej. Zamawiającym jest spółka Atelier Żoliborz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Inwestycja ma charakter mieszkaniowo - usługowy. Termin realizacji inwestycji wynosi 23 miesiące od daty otrzymania polecenia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 82 mln zł netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 5/2012).

5) Zawarcie kolejnych umów na rynku norweskim

W dniu 17 stycznia 2012 UNIBEP podpisał umowę z NHR Eiendom AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji "Fagerliveien" w Ålesund w Norwegii obejmującej wykonanie

jednego budynku z 7 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse. Wartość kontraktu wynosi 8 440 035 NOK tj. 4 811 664 PLN netto wg kursu NBP z dnia 17.01.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – październik 2012

W dniu 3 lutego 2012 UNIBEP podpisał umowę z BYPARKEN ALLE AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji „Skaregata” w Ålesund w Norwegii polegającej na wykonaniu budynku mieszkalnego z 35 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu wynosi: 26 480 506 NOK netto tj. 14 500 725 PLN netto wg kursu NBP z dnia 3.02.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – marzec 2013 (RB 7/2012).

W dniu 14 lutego 2012 podpisał umowę ze spółką JESSHEIM VEST, BOLIG OG NÆRING AS z siedzibą w Tromsø w Norwegii na wykonanie inwestycji „Odelsveien Park, etap II” zlokalizowanej w Jessheim w Norwegii. Inwestycja polega na wykonaniu 2 budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 32 mieszkania w technologii modułowej Unihouse, w standardzie „pod klucz”. Wartość kontraktu wynosi: 27 135 125 NOK tj. 15 073 561 PLN netto wg kursu NBP z dnia 14.02.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – maj 2013 (RB 7/2012).

W dniu 23 lutego 2012 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z AGATHON BORGES AS z siedzibą w Trondheimsveien 66, 2040 Klofta w Norwegii na wykonanie inwestycji mieszkaniowej "Kjeller Gard BK 08" w Kjeller w Norwegii. Wartość kontraktu wynosi 26 270 750,- NOK tj. 14 714 247 PLN wg kursu NBP z daty podpisania umowy. Termin realizacji inwestycji to luty 2012 - listopad 2012. (RB 8/2012).

6) Zawarcie umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A.

UNIBEP S.A. zawarł w dniu 12 marca 2012r. z ING Bank Śląski S.A. umowę wieloproduktową na limit kredytowy w wysokości 10 mln zł. W ramach limitu przyznane zostały sublimity do wykorzystania w formach

- Kredytów obrotowych w rachunku bankowym,
- Gwarancji bankowych należytego wykonania wad i usterek, terminowej zapłaty, zwrotu zaliczki – udzielonych w PLN,
- Gwarancji bankowych należytego wykonania wad i usterek, terminowej zapłaty, zwrotu zaliczki – udzielonych w EUR, USD, NOK.

Okres dostępności limitu kredytowego umowy wieloproduktowej ustalony umownie został do dnia 11 marca 2013. Okres został wydłużony na mocy aneksu do dnia 30 maja 2013r.

7) Zawarcie umowy wykupu wierzytelności z ING Bank Śląski S.A.

UNIBEP S.A. zawarł w dniu 12 marca 2012r. z ING Bank Śląski S.A. umowę na limit odnawialny w wysokości 10 mln zł z przeznaczeniem na program finansowania dostawców (faktoring). Okres obowiązywania limitu – do 11 marca 2013 – wydłużony został na mocy aneksu do dnia 30 maja 2013r.

8) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji „SASKA”

W dniu 17 kwietnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa III etapu zespołu mieszkaniowego "SASKA" w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego. Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Trzeci etap zespołu mieszkaniowego "SASKA" składał się będzie z 4 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 38,82 tys. m² (PUM+U). Inwestycja obejmuje 670 mieszkań oraz 19 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 145 392 500 złotych netto + należny podatek VAT. Terminy realizacji umowy: rozpoczęcie robót budowlanych - 25.04.2012; zakończenie robót budowlanych - 31.12.2014 (RB 12/2012)

9) Emisja obligacji o wartości nominalnej 22 mln PLN

W dniu 19 kwietnia 2012r. UNIBEP S.A. przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii A, zero kuponowych z terminem zapadalności 14 miesięcy (data zapadalności 19 czerwca 2013r.) Obligacje są obligacjami na okaziciela. Łączna liczba wyemitowanych obligacji to 22.000 sztuk o wartości nominalnej jednej obligacji 1000 zł. Emisji obligacji dokonano w ramach programu emisji obligacji UNIBEP S.A. (RB 15/2012).

10) Podpisanie umowy na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji

W dniu 6 sierpnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji. Zamawiającym jest firma Zakład Paneli Ściennych „Fibrolit” Sp. z o.o z siedzibą w Kirowie. Przedmiotem umowy była rozbudowa na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zakładu

produkcji paneli ściennych. Planowana powierzchnia zabudowy zakładu to 10 800m² a kubatura 64 800m³.

Wartość szacunkowa inwestycji: 22 419 392,37 EUR netto (plus VAT 18% 4 035 490,63 EUR), 26 454 883 EUR brutto tj. 91 845 525 PLN wg kursu NBP z dnia 06.08.2012. Kontrakt finansowany będzie ze środków własnych zamawiającego (15% wartości stanowiących zaliczkę) oraz z kredytu (85% wartości kontraktu). (RB 28/2012)

11) Podpisanie umowy na przedłużenie ul. Świętokrzyskiej w Białymstoku

W dniu 17 sierpnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę ulicy Świętokrzyskiej w Białymstoku na odcinku od ul. Antoniukowskiej do ul. Generała Z. Berlinga wraz z budową infrastruktury technicznej oraz wlotami ulic bocznych.

Inwestorem jest Miasto Białystok, wartość kontraktu to 9 751 311 PLN plus należny podatek VAT. Termin realizacji inwestycji: 30 listopada 2012.

12) Podpisanie umowy na budowę budynków mieszkalnych przy ul. Giełdowej w Warszawie

W dniu 6 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych przy ul. Giełdowej. Zamawiającym jest Capital Art. Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Budynki mieszkalne przy ulicy Giełdowej będą składały się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 12,2 tys. m² (PUM). Inwestycja obejmuje 189 mieszkań oraz 10 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 38 300 000 złotych netto + należny podatek VAT. (RB 31/2012)

13) Podpisanie umowy na budowę mieszkań w Norwegii

W dniu 6 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Bjørnåsen Syd House Z1,Z2, X3 w Oslo Kommune w Norwegii. Zamawiającym jest Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS z siedzibą w Norwegii.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 3 budynków czterokondygnacyjnych w technologii modułowej (łącznie 96 mieszkań). Wartość umowy netto: 47.591.390,- NOK tj. 26.922.449,32 netto PLN (wg kursu NBP z dnia 06-09-2012). (RB 32/2012)

W dniu 7 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Grilstad Park B3 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Grolstad Park AS z siedzibą w Norwegii.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz 6 budynków czterokondygnacyjnych. Wartość umowy netto: 63.384.700,- NOK tj. 35.444.724,24 netto PLN (wg kursu NBP z dnia 07-09-2012). (RB 33/2012)

14) Podpisanie umowy na realizację projektu biurowego w Moskwie

W dniu 10 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie nadbudowy nad budynkiem biurowym oraz wykonanie garażu podziemnego w Moskwie (Rosja). Zamawiającym jest OOO „Międzynarodowa Inwestycyjna Kompania” z siedzibą w Moskwie, Rosja.

Przedmiotem umowy jest nadbudowa trzech pięter administracyjnego budynku ul. Twierski Bulwar z restauracją i rekonstrukcją elewacji budynku oraz podziemnym parkingiem na 96 samochodów. Wartość umowy netto: 19 553 061 EUR tj. 80 443 248,26 PLN (wg kursu NBP z dn. 10.09.2012). (RB 34/2012)

15) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego przy ul. Roentgena w Warszawie.

W dniu 13 września 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie osiedla budynków mieszkalnych przy ul. Roentgena w Warszawie. Zamawiającym jest Skarbiec Mieszkaniowy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem umowy jest budowa osiedla 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu działek, podjazdów, ogrodzeniem oraz zielenią. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi 2022 m². Wartość umowy: 6 700 000 zł netto. (RB 35/2012)

16) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – inwestycja w Warszawie przy ul. Rydygiera

W dniu 18 października 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych "Zielony Żoliborz Etap A i D" położonych przy ul. Rydygiera w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz usługowa to 33,02 tys. m². W dwóch budynkach znajdzie się 466 mieszkań.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 110.800.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 36/2012)

UNIBEP S.A. w dniu 27 listopada otrzymał informacje od Zamawiającego o uzyskaniu finansowania inwestycji „Zielony Żoliborz Etap A i D” w Warszawie. (RB 40/2012)

17) Podpisanie kolejnych umów w Norwegii.

W dniu 29 października 2012 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Charlottenlund Vest BT1 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Brundalen 17 AS z siedzibą w Norwegii. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz budynku czterokondygnacyjnego w technologii modułowej łącznie 24 mieszkania. Wartość umowy netto: 17.166.598,- NOK wg kursu NBP z dnia 29-10-2012 wartość umowy wynosi 9.549.778,47 netto PLN. Termin realizacji: listopad 2012- czerwiec 2013.

W dniu 29 października 2012 UNIBEP S.A. podpisał także umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Charlottenlund Vest BB2 w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Christian Blom AS z siedzibą w Norwegii. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wykonanie pod klucz budynku czterokondygnacyjnego w technologii modułowej łącznie 16 mieszkania. Wartość umowy netto: 14.910.600,- NOK wg kursu NBP z dnia 29-10-2012 wartość umowy wynosi 8.294.766,78 netto PLN. Planowany termin realizacji: styczeń 2013 – sierpień 2013. (RB 37/2012)

18) Zawarcie umowy w ramach konsorcjum na realizację Farmy Wiatrowej

W dniu 06 grudnia 2012 UNIBEP S.A. (jako Członek konsorcjum) oraz ELECTRUM sp. z o.o. (jako Lider Konsorcjum) zawarli umowę na wykonanie robót związanych z budową Farmy Wiatrowej na terenie Gminy Orla.

Zamawiającym jest C&C WIND sp. z o.o. z siedzibą w Natolinie. Ze strony UNIBEP S.A. realizację prowadzić będzie oddział drogowy spółki.

Za wykonanie robót Konsorcjum otrzyma 35.935.000 zł netto, z czego dla UNIBEP S.A. przypadnie 19.150.000 zł. Termin realizacji umowy do dnia 06.12.2013, termin przekazania do użytkowania Farmy Wiatrowej – rok 2014.

19) Podpisanie znaczącej umowy na budowę kompleksu sanatoryjno – konferencyjnego w Rosji

W dniu 17 grudnia 2012 UNIBEP S.A. podpisał Umowę na realizację obiektu o nazwie „Kompleks Akwatoria Avantel” położonego w obwodzie moskiewskim w Rosji. Zamawiającym jest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „LIDO” z siedzibą w Moskwie.

Umowa obejmuje wybudowanie "Kompleksu Akwatoria Avantel" położonego w Rosji w obwodzie moskiewskim, w którego skład wchodzi pięć budynków: Budynek sanatoryjno – profilaktyczny o 4-ch kondygnacjach i powierzchni użytkowej apartamentów ok. 4.422m²; Dwa budynki sanatoryjno – profilaktyczne o dwóch kondygnacjach i pow. uż. ok. 1 494 m² każdy; 3. Centrum konferencyjne o pow. uż. ok 1.495 m².; 4. Oczyszczalnia ścieków.

Wartość szacunkowa Umowy: 20.619.648,66 EUR netto tj. 84.208.583,16 PLN netto wg kursu NBP z dnia 17.12.2012.

Terminy realizacji inwestycji : 15 m-cy od daty wejścia w życie Umowy. Umowa wchodzi w życie po uzyskaniu finansowania przez Zamawiającego (kredyt udzielany przez bank/banki polskie z ubezpieczeniem KUKE) tj. po zawarciu umowy kredytowej i potwierdzeniu operatywności kredytu. (RB 42/2012)

20) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego w Warszawie

W dniu 28 grudnia 2012 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa czterech budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej.

Zamawiającym jest Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Praga Północ. Terminy realizacji inwestycji: 24 miesiące od dnia wejścia na teren budowy. Wynagrodzenie wykonawcy zgodnie z podpisaną umową wynosi: 42.115.263,76 brutto PLN. (RB 44/2012)

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

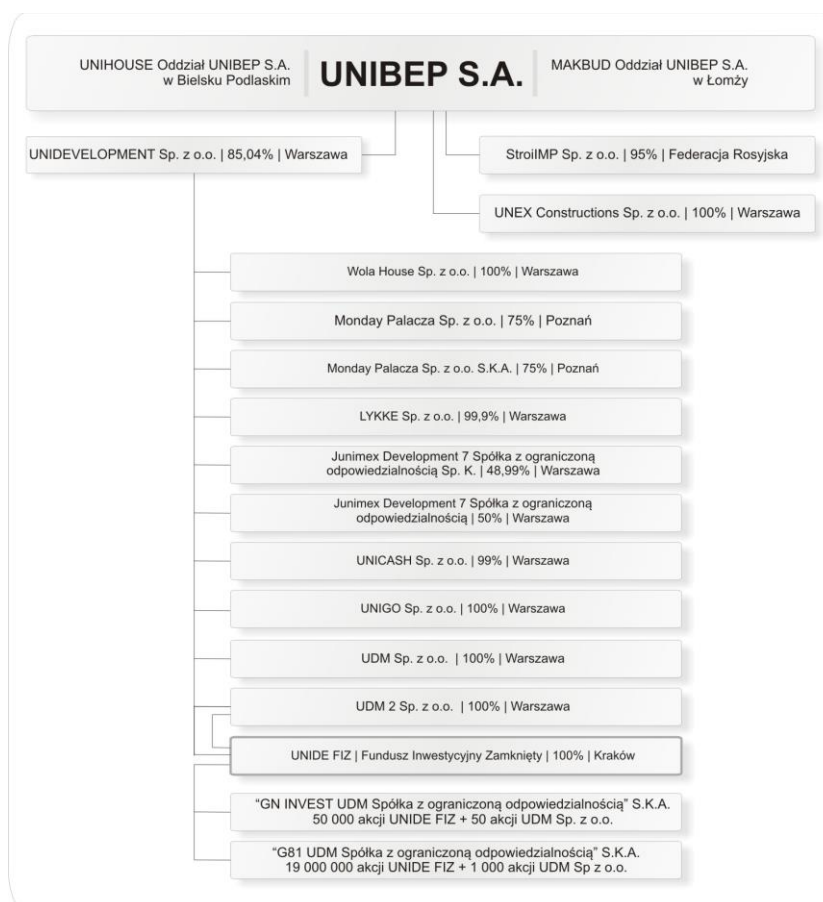
1) Zawarcie umowy na budowę i rozbudowę dróg wojewódzkich.

W dniu 28.01.2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na roboty budowlane związane z budową i rozbudową drogi wojewódzkiej Nr 645 i Nr 648 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku granica województwa – m. Nowogród.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 35 960 704,8 zł netto. Termin realizacji inwestycji: 30.10.2014r. (RB 1/2013)

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1. Opis grupy kapitałowej



5.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 5.1).

W związku z rozwojem działalności w roku 2012 powstały następujące podmioty, w których udziały posiada Unidevelopment Sp. z o.o.:

- Lykke Sp. z o.o. (99,9%)
- UDM Sp. z o.o. (100%)
- UDM2 Sp. z o.o. (100%)
- Unicash Sp. z o.o. (99%)
- Unigo Sp. z o.o. (100%)

Spółka kupiła 100% udziałów w Wola House Sp. z o.o. a także zwiększyła zaangażowanie w spółce Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A. (do 75%), Monday Palacza Sp. z o.o. (do 75%) oraz Junimex Development 7 Sp. z o.o., s.k. (do 48,99%).

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punktach 1.1 i 2.1, a o dokonanych w 2012 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 6.30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

5.2. Akcjonariat

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	26,98%	9.179.646	26,98%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,64%	6.000.000	17,64%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,78%	6.050.000	17,78%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3 388 220	9,96%	3 388 220	9,96%

* Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

5.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2012r.

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 13/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2011 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 22 maja 2012 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2011r., określając dzień dywidendy (D) na 6 lipca 2012 r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 20 lipca 2012 r.

Łącznie dywidenda za 2011 r. wyniosła: 4 082 602,08 zł tj. 12 gr na akcję.

Zgodnie z polityką dywidendy przyjętą przez UNIBEP S.A., Zarząd może rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

Z uwagi na założoną politykę dywidendy i spełnienie warunków z niej wynikających UNIBEP S.A. konsekwentnie w ostatnich czterech latach obrotowych wypłacał dywidendę Akcjonariuszom.

5.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIBEP S.A.

W roku 2012 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIBEP S.A.

5.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiła zmiana akcjonariuszy posiadających ponad 5% w kapitale akcyjnym.

5.3. Informacje pozostałe

5.3.1 W Sprawozdaniu Finansowym UNIBEP S.A. zawarte są dodatkowo następujące informacje:

1. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A. (Informacje o pracowniczym programie opcji menadżerskich) - nota finansowa nr 6.14.1.
2. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych - nota finansowa nr 6.14.2.
3. Informacja o Zarządzie i Radzie Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2012 - nota finansowa nr 6.34.
4. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące - nota finansowa nr 6.34.1.

5. 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. - nota finansowa nr 6.34.2.
6. Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2012 roku - nota finansowa nr 6.34.3.
7. Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi - nota finansowa nr 6.34.5.
8. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej - nota finansowa nr 6.35.
9. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych - nota finansowa nr 6.39.

5.3.2 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w Raporcie dotyczącym stosowania zasad Ładu Korporacyjnego przez UNIBEP S.A. w 2012 r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Jan Mikołuszko

Mariusz Sawoniewski

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 21 marca 2013 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