



Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2009



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
2.2.1 Struktura sprzedaży wg rodzaju działalności.....	5
2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży.....	6
2.3 Informacja o zaopatrzeniu.....	6
2.4 Perspektywy rozwoju Spółki.....	6
2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	8
2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka.....	8
2.7 Działania rozwojowe.....	9
3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.....	10
3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	10
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	13
3.3. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	14
3.4 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe.....	14
3.5 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.....	14
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2009 ROKU	14
4.1. Umowy z podmiotami powiązаныmi.....	14
4.2. Umowy pozostałe.....	15
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	23
5.1 Opis grupy kapitałowej.....	23
5.2 Akcjonariat.....	24
5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza.....	25
5.4 Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi.....	28
5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A.....	28
5.6 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	28
5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego.....	29
5.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	29

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2009¹

W ostatnich trzech miesiącach 2009 roku nastąpiło w Polsce przyśpieszenie tempa wzrostu gospodarczego. Okres ten był trzecim z kolei kwartałem, w którym dynamika produktu krajowego brutto zwiększała się.

Według oceny Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, PKB w czwartym kwartale 2009 roku wzrósł o 2,9 procenta w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. W całym 2009 roku produkt krajowy brutto wzrósł o 1,7 procenta i było to najniższe tempo wzrostu od siedmiu lat.

Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego był popyt zagraniczny. Tempo jego wzrostu szacowane jest na 2,5 procenta w 2009 roku.

Budownictwo było najszybciej rozwijającym się sektorem, zarówno w IV kwartale jak i w całym roku 2009. Sytuacja taka powtarza się czwarty rok z rzędu. W ostatnich trzech miesiącach roku tempo wzrostu wartości dodanej w budownictwie wyniosło 7,0 procenta, a w całym roku 5,9 procenta.

Stopa bezrobocia na koniec roku wyniosła 11,9 procenta.

Średnio w 2009 roku ceny wzrosły o 3,5 procenta.

Prognoza na rok 2010²

Budując plany finansowe na 2010 rok i plany inwestycyjne na najbliższe lata, nadal istnieje pewna trudność w ocenie ryzyka biznesowego, chociaż jest ona wyraźnie mniejsza niż rok temu.

Zarówno w skali globalnej, jak i europejskiej mamy bowiem wyraźną poprawę nastrojów wśród większości głównych aktorów: gospodarstw domowych, przedsiębiorstw i decydentów publicznych.

W ocenie ekonomistów zajmujących się tematyką makroekonomiczną oceny gospodarki w roku 2010 są bardziej pozytywne niż na początku roku ubiegłego. Siłą polskiej gospodarki będzie m.in. wyższy niż w 2009 r. wzrost gospodarczy, więcej inwestycji w innowacje oraz lepsze wydawanie przez firmy pieniędzy unijnych. Szacuje się, że w 2010 r. PKB w Polsce wzrośnie w przedziale od 2 do 3 proc.

Niezależnie od rozbieżności w ocenie PKB większość prognoz wskazuje na prawdopodobny wzrost bezrobocia, ograniczenia w dostępie do kredytów zarówno dla konsumentów, jak też przedsiębiorstw oraz dużą niestabilność i nieprzewidywalność na rynkach walutowych. W ocenie Spółki są to bardzo realne zagrożenia, które należy brać pod uwagę przy prowadzeniu biznesu z najbliższych lat.

W dniu 22 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. opublikował prognozę wyników finansowych na 2010 r. Bazuje ona na zbudowanym portfelu zleceń w poszczególnych segmentach działalności.

Prognoza zakłada osiągnięcie następujących wyników finansowych:

Przychody (netto): 607 mln PLN

Zysk netto: 20 mln PLN

¹ Opracowanie przygotowane zostało na bazie kwartalnego raportu *Stan i prognoza koniunktury gospodarczej Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, Kwartalne Prognozy Makroekonomiczne, nr 65 (styczeń 2010r.)*
² Źródło: PAP, ISB, BCC

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	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Przychody netto ze sprzedaży	393 405	504 553	90 634	142 848
EBITDA	30 649	33 360	7 061	9 445
EBIT	25 921	31 635	5 972	8 957
Zysk/Strata netto	17 713	28 441	4 081	8 052

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe	78 416	42 564	19 088	10 201
Aktywa obrotowe	198 022	228 684	48 202	54 809
Aktywa/Pasywa	276 438	271 248	67 289	65 010
Kapitał własny	110 492	103 916	26 895	24 906
Kapitał obcy	165 946	167 333	40 394	40 105

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Przepływy z działalności operacyjnej	1 386	-2 687	319	-761
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-44 450	-12 007	-10 241	- 3 399
Przepływy z działalności finansowej	2 250	49 330	518	13 966
Środki pieniężne na początek okresu	58 909	24 273	14 119	6 776
Środki pieniężne na koniec okresu	18 095	58 909	4 405	14 119

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2009	31.12.2008
Rentowność EBIT	6,59%	6,27%
Rentowność netto (ROS)	4,50%	5,64%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	16,52%	46,20%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,93%	3,59%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,60	0,62
Wskaźnik płynności bieżącej	1,43	1,51
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,13	0,41

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

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

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Analizując osiągnięte wielkości w relacji do roku poprzedniego widać spadek sprzedaży przy dość wysokiej zyskowności na wszystkich szczeblach (EBIT, ROS).

W roku 2008 działalność operacyjna wygenerowała dodatnie saldo przepływów pieniężnych. Ujemne saldo na działalności inwestycyjnej to efekt m.in. nabycia przedsiębiorstwa Makbud oraz inwestycji w rzeczowy majątek trwały (biznes produkcyjny i drogowy).

Wskaźnik zadłużenia ogólnego jest na poziomie roku poprzedniego. Pogorszył się nieco wskaźnik płynności bieżącej i gotówkowej.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2009 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,
- kontynuacja sprzedaży projektów developerskich, w tym wykazanie sprzedaży i wyników na projekcie Santorini,
- reorganizacja, która wpłynęła na sprawność operacyjną i obniżenie kosztów zarządzania.

Z czynników zewnętrznych wymienić można stabilizację cen materiałów i usług budowlanych. Z pozytywnych informacji należy odnotować potwierdzenie poprawy w segmencie mieszkaniowym (UNIBEP S.A. podpisał kolejne umowy generalnego wykonawstwa, w tym wygrał rywalizację na nasz największy pozyskany w roku 2009 kontrakt w segmencie mieszkaniowym - o wartości przekraczającej 90 mln PLN). Utrzymujące się z kolei załamanie na rynku rosyjskim uniemożliwiło organizację finansowania kilku podpisanych przez UNIBEP S.A. dużych projektów i zrealizowanie sprzedaży zbliżonej do roku poprzedniego.

2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawą działalność Spółki stanowi generalne wykonawstwo w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego, a także budownictwa ogólnego. W ostatnim okresie rozwijana jest działalność w segmencie budownictwa drogowego i produkcji domów. Działalność Spółki koncentruje się na rynku krajowym (warszawskim, północno-wschodnim i południowym) oraz na rynku rosyjskim. Intensywnie rozwijana jest działalność na rynku skandynawskim (domy modułowe).

UNIBEP działa również w innych obszarach poprzez oddziały spółki i spółki zależne:

- UNIHOUSE – oddział produkcyjny – produkcja domów modułowych, produkcja domów ceramicznych w technologii CETE, produkcja wysokiej jakości wyrobów stolarskich,
- MAKBUJ – oddział drogowy - budownictwo drogowe na obszarze kraju (region pół-wschodni).
- UNIDEVELOPMENT - działalność deweloperska w segmencie domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej.

Uzależnienie Spółki od odbiorców

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

Wśród odbiorców usług w 2009 roku, dla których wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów są:

- Spółdzielnia Mieszkaniowo Budowlana IMIELIN,
- Suwałki Plaza Sp. z o.o.,
- Dom Development S.A..

2.2.1 Struktura sprzedaży wg rodzaju działalności

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

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009 w tys. PLN						
Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogową	Działalność deweloperska	Działalność pozostałe	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	312 696	29 343	51 433	2 266	-	393 405
sprzedaży zewnętrzna	311 862	29 336	51 433	774	-	-
sprzedaż na rzecz innych segmentów	833	8	-	1 492	- 2 333	-
Koszt sprzedaży	276 846	27 956	39 692	5 590	- 2 333	350 083
Zysk brutto ze sprzedaży	35 849	1 388	11 741	- 3 324	2 333	43 321
% zysku brutto ze sprzedaży	11,46%	4,73%	22,83%	-146,72%		11,01%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008 w tys. PLN				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostałe	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	533 497	10 116	13 944	-	504 553
Sprzedaż zew. nętrzna	491 285	10 116	3 153	-	-
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	42 212	-	10 791	-	-
Koszt sprzedaży	478 565	6 374	12 904	-	448 346
Zysk brutto ze sprzedaży	54 932	3 741	1 040	-	56 208
% zysku brutto ze sprzedaży	10,30%	36,99%	7,46%		11,14%

2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2009 w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	344 645	48 759	393 405
Koszt sprzedaży	307 811	42 272	350 083
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	36 834	6 488	43 321
% zysku brutto ze sprzedaży	10,69%	13,31%	11,01%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2008 w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 396	137 157	504 553
Koszt sprzedaży	315 663	132 682	448 346
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	51 733	4 475	56 208
% zysku brutto ze sprzedaży	14,08%	3,26%	11,14%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. W porównaniu do roku poprzedniego spadły przychody eksportowe.

2.3 Informacja o zaopatrzeniu

Główne materiały budowlane zamawiane się centralnie (np. cement, stal). Wyszczególniona komórka organizacyjna zajmuje się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. Spółka korzysta z 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 UNIBEP S.A. jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez dalsze umocnienie pozycji we wszystkich segmentach prowadzonej działalności.

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

Spółka położyła szczególny nacisk na zdobycie zamówień z sektora publicznego, wchodząc jednocześnie w nowe obszary budownictwa (m.in. sportowo-rekreacyjne). Efektem ww. działań są m.in. kontrakty podpisane w roku 2009 (szczegóły w punkcie 4.2).

W roku 2009 rozwijana była działalność w segmencie drogowym. Na początku roku 2009 Spółka UNIBEP dokonała zakupu podmiotu z segmentu drogowego oraz podjęła działania organizacyjne mające na celu szybki rozwój przejętej spółki. Elementem rozwijającym podjętą działalność w tym sektorze był zakup na początku roku 2010 kolejnej spółki drogowej (szczegóły w punkcie 4.3 ust. 1).

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

Istotnym elementem przyszłej pozycji na rynku mieszkaniowym może być kontynuowanie działalności developerskiej, rozwijanej w ostatnim roku dzięki bardzo dobrze przyjętemu przez klientów projektowi wielorodzinnemu osiedle Santorini.

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

Oprócz działań rynkowych Spółka poczyniła szereg działań mających na celu dostosowanie kosztów do obecnych warunków oraz ograniczenie ryzyk. W III kwartale 2009 roku miała miejsce reorganizacja Grupy Unibep (szczegóły w punkcie 5.1 ust. 1).

W ocenie Zarządu Spółka UNIBEP jest przygotowana do kolejnego etapu rozwoju. W ostatnim roku stworzone zostały solidne podstawy wejścia na ścieżkę ciągłego wzrostu.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Spółki

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Utrzymujące się spowolnienie gospodarcze (na rynkach krajowym i zagranicznych)
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych, szczególnie na rynku rosyjskim,
- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa.

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Wzrost inwestycji w obszarze sektora publicznego,
- Spadek kosztu usług podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych,
- Lepszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników,
- Plany uruchomienia przez deweloperów nowych inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Jakość portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Rozwój własnych kompetencji w segmencie drogowym i produkcyjnym,
- Sprawność operacyjna na rynku rosyjskim i norweskim.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo).

2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na realizację programów inwestycyjnych mających wpływ na rozwój Spółki i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym. Służył temu m.in. zakup spółki PRDiM z Bielska Podlaskiego oraz budowa nowej wytwórni mas bitumicznych w Łomży i Bielsku Podlaskim. Działania w tym kierunku mogą być finansowane ze środków własnych oraz z bankowych kredytów inwestycyjnych.

2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W ocenie Zarządu w roku 2009 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia które miałyby wpływ na wyniki Spółki UNIBEP.

Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Spółki opisano poniżej. Wśród nich są:

- Ryzyko związane z utrzymującym się spowolnieniem gospodarczym – w związku z obniżeniem koniunktury gospodarczej istnieje szereg niekorzystnych zjawisk mających wpływ na działalność Spółki, m.in. wzrost bezrobocia, ograniczenie dostępu do kapitałów, niższa skłonność do inwestycji. Spółka ma relatywnie korzystną sytuację finansową oraz dostęp do finansowania bankowego, jednakże realizacja pesymistycznych scenariuszy rozwoju wydarzeń będzie miało wpływ na wyniki Spółki i jej potencjał rozwoju.
- Ryzyko związane z nowymi segmentami działalności – Spółka dąży do dywersyfikacji działalności poprzez uruchamianie nowych biznesów. Jednym z nich jest zakład fabryka domów lekkiej konstrukcji i domów modułowych. Jest to projekt typu „start up” w związku z czym istnieje szereg ryzyk charakterystycznych dla tego typu projektów. Fabryka rozpoczęła produkcję w III kwartale 2009r. i ukierunkowana jest ona na rynek skandynawski. Spółka dokłada wszelkich starań, aby skuteczność akwizycyjna i sprawność realizacyjna na tym rynku była wysoka. Istnieje jednak ryzyko nie osiągnięcia zakładanych efektów lub opóźnienia ich w czasie (także z powodów makroekonomicznych dla tego rynku). Drugim rozwijanym biznesem jest działalność w drogownictwie. W tym przypadku rozwój działalności opiera się na przejętym w roku 2009 podmiocie Makbud Sp. z o.o w Łomży oraz zakupie 85% udziałów w spółce PRDiM w Bielsku Podlaskim. Istnieje ryzyko, że pomimo dobrych prognoz dla sektora drogowego, starań kierownictwa spółki, skala biznesu nie będzie się zwiększać w spodziewanym tempie m.in. z powodu dużej konkurencji. Obie opisane działalności jeszcze nie miały kluczowego znaczenia na wyniki roku 2009. W roku 2010 udział każdej z w/w działalności w sprzedaży firmy może stanowić ok. 10%.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów – w związku z trudnościami jakie przeżywa sektor finansowy oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej pełną realizację). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie - opisana sytuacja może dotyczyć głównie kontraktów rosyjskich.
- Ryzyko związane z zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym – w roku 2009 spółka w większym stopniu skierowała działania akwizycyjne na sektor publiczny (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówienia publicznego może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składania protestów, odwołań lub skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji, co wpłynąć może na wielkość portfela zamówień z okresie sprawozdawczym.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich w zakresie budownictwa jednorodzinnego

Spółka Unibep posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Pomimo ukończenia realizacji wszystkich projektów, biorąc pod uwagę obecną niepewność na rynku mieszkaniowym, istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż Spółka planuje, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. Mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej w roku 2010 sprzedaży/zysku. Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością korekty ceny mieszkań lub (i) wzrostem nakładów na promocję co odbiłoby się na rentowności projektu. W ocenie Spółki obecnie nie występuje presja na szybkie „uwolnienie” gotówki kosztem kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa spółki jest stabilna, płynność jest dodatkowo

zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Nie występuje więc konieczność ani korekty ceny, ani zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

Wśród ryzyk finansowych, na które narażona jest Spółka można wymienić:

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

Charakterystyka tych ryzyk oraz sposób ich wpływu i ograniczenia opisany został w Sprawozdaniu Finansowym w punkcie 5 p.t. Zarządzanie ryzykiem finansowym.

2.7 Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Spółki UNIBEP w 2009 roku należy zaliczyć:

- utworzenie struktur zajmujących się oceną i realizacją projektów PPP oraz zamówień publicznych z pozyskiwaniem finansowania przez wykonawcę,
- prace badawczo – rozwojowe nad produktami wytwarzanymi w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim
- działania dotyczące rozwoju i aktywizacji kadry,
- optymalizacja rozwiązań projektowych przy współpracy pionu produkcji (value engineering),
- rozwój systemów zarządzania jakością oraz systemu zarządzania BHP,
- rozwój systemów informatycznych - wdrożenie systemu Business Intelligence,
- przygotowanie nowej strategii rynkowej w segmencie developerskim.

3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej w tys. PLN

	31-12-2009	31-12-2008
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	49 077	8 776
Wartości niematerialne	4 994	796
Środki trwałe w budowie	15	13 391
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	5 851	643
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 320	9 587
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 240	8 451
Prawo w wieczystego użytkowania gruntów	2 233	668
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	687	251
Aktywa trwałe razem	78 416	42 564
Aktywa obrotowe		
Zapasy	89 388	101 601
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 111	49 580
Kaucje z tytułu umów o budowę	16 977	13 631
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	8 157	157
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 240	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	111	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 028	62 142
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 211	1 574
Pożyczki udzielone	8 800	-
Aktywa obrotowe razem	198 022	228 684
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
AKTYWA RAZEM	276 438	271 248

	31-12-2009	31-12-2008
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 393	3 393
Udziały własne	-	7 812
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-	-
Pozostałe kapitały	100 175	72 593
Zyski (straty) zatrzymane	14 736	27 930
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	110 492	103 916
Kapitał mniejszości	-	-
Kapitał własny ogółem	110 492	103 916
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 295	352
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	203	194
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	5 134	1 369
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 977	13 285
Przychody przyszłych okresów	909	1 102
Zobowiązania długoterminowe razem	27 518	16 303
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	71 716	77 920
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 139	13 396
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	17 886	10 428
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	13 173	4 804
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	13 381
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	17 464	23 205
Przychody przyszłych okresów	6 051	7 896
Zobowiązania krótkoterminowe razem	138 429	151 030
PASYWA RAZEM	276 438	271 248

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w tys. PLN

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	31-12-2009	31-12-2008
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	380 303	503 552
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 101	1 001
Przychody ze sprzedaży ogółem	393 405	504 553
Koszty w ytw orzenia sprzedanych produktów i usług	337 028	447 357
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 055	988
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 321	56 208
Koszty sprzedaży	4 490	806
Koszty zarządu	15 456	18 112
Pozostałe przychody operacyjne	6 577	756
Pozostałe koszty operacyjne	4 033	6 410
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 921	31 635
Przychody finansow e	3 317	6 770
Koszty finansow e	4 647	1 121
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 590	37 285
Podatek dochodow y	6 877	8 844
Zysk (strata) netto	17 713	28 441
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające 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),	-	-
Efektów na część zysków i strat zw iązanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływ ów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacow ania (MSR 16 Rzeczow e aktywa trwa łe 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;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stow arzyszonych	-	-
Podatek dochodow y dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-	-
Całkow ite dochody ogółem	17 713	28 441
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	17 713	28 441
akcjonariuszom jednostki dominującej	17 713	28 441
akcjonariuszom mniejszościow ym	-	-
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,88
Zysk/strata netto rozw odniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,87
Łączne całkow ite dochody, z tego przypadające:	17 713	28 441
akcjonariuszom jednostki dominującej	17 713	28 441
akcjonariuszom mniejszościow ym	-	-
Łączne całkow ite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,88
Łączne całkow ite dochody rozw odnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,52	0,87

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych w tys. PLN

	31-12-2009	31-12-2008
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	24 590	37 285
II. Korekty razem	-23 205	-39 972
1. Amortyzacja	4 728	1 724
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	67	-844
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	699	-2 696
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	110	491
5. Zmiana stanu rezerw	-5 732	14 723
6. Zmiana stanu zapasów	12 213	-80 947
7. Zmiana stanu należności	-12 609	16 287
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-312	7 873
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 110	5 128
10. Inne korekty	68	791
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-19 326	-2 503
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 386	-2 687
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-16 641	-13 733
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	96	63
Nabycie akcji i udziałów	-208	-1 506
Odsetki i dywidendy otrzymane	572	2 348
Pożyczki spłacone/udzielone	-8 800	0
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów		10 821
Nabycie aktywów finansowych	-4 900	-10 000
Wydatki na nabycie przedsięwzięcia	-15 500	0
Pozostałe	932	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-44 450	-12 007
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływ z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	16 585	486
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-4 394	-9 233
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		58 086
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 883	-509
Zapłacone odsetki	-1 666	-479
Wypłacone dywidendy	-3 393	
Pozostałe		979
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2 250	49 330
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-40 815	34 636
w tym:	0	
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-2 435	2 167
- różnice kursowe	864	844
Środki pieniężne na początek okresu	58 909	24 273
Środki pieniężne na koniec okresu	18 095	58 909
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	478	450

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2009r.	3 392,7	-	-	1 129,7	-	71 463,5	-	28 447,6	103 915,8
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	28 447,6	- 28 447,6	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSE Sp z o.o. za 2008r i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	27 514,4	- 27 514,4	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	- 3 392,7	-	- 3 392,7
- przeniesienie kapitału opcji menadżerskiej na kapitał zapasowy	-	-	-	1 129,7	-	1 129,7	-	-	-
- utworzenie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych	-	-	-	-	7 900,0	- 7 900,0	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	17 713,1	17 713,1
- kapitał z aktualizacji	-	-	67,3	-	-	-	-	-	67,3
- skup udziałów własnych	-	- 7 811,7	-	-	-	-	-	-	- 7 811,7
31 GRUDNIA 2009r.	3 392,7	- 7 811,7	67,3	-	7 900,0	92 207,7	- 2 977,3	17 713,1	110 491,8

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2009 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem 2008 spadły o 111 mln PLN, co daje spadek o 22%. Obniżeniu uległy także zyski na wszystkich poziomach. Zysk EBIT spadł o 18%, a wynik finansowy netto na koniec 2009 roku był niższy niż w 2008 roku o 10,7 mln PLN.

W 2009 roku wartość majątku przedsiębiorstwa na poziomie roku poprzedniego. Istotnie zmieniły się pozycje:

- rzeczowe aktywa trwałe (wzrost o 40,3 mln zł),
- środki trwałe w budowie (spadek o 13,3 mln zł)
- zapasy (spadek o 12,2 mln zł),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty (spadek o 44 mln zł)

oraz

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązanie finansowe (w zobowiązaniach długoterminowych – wzrost o 7,9 mln zł)
- kredyty, pożyczki i inne zobowiązanie finansowe (w zobowiązaniach krótkoterminowych – wzrost o 8,4 mln zł)
- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (spadek o 13,3 mln zł).

Wskaźniki finansowe

2009 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje nieznaczne pogorszenie większości wskaźników finansowych. Zyskowność netto spadła o 1,14 pkt% kształtując się na poziomie 4,50%, z kolei zyskowność EBIT wzrosła o 0,32 pkt% osiągając poziom 6,59%. Na dobrym utrzymuje się wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE (16,52%). Wskaźnik płynności gotówkowej obniżył się do poziomu 0,13 w 2009 roku. Wskaźnik płynności bieżącej zmienił się niewiele - spadł do poziomu 1,43 (z poziomu 1,51).

Mimo spadku sprzedaży w roku 2009 Spółka charakteryzuje się niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Poziom 3,93% jest jednym z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności. Koszty rok do roku spadły o 2,65 mln zł.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	2009-12-31	2008-12-31
Kapitał własny	110 492	103 916
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	27 518	16 303
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	8 295	352
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	138 429	151 030
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	71 716	77 920
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	13 173	4 804
RAZEM	276 438	271 248

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2007 -2009 (w dniach)

L.p.		2009	2008	2007
1	Cykl rotacji zapasów	99,5	49,7	13,7
2	Cykl rotacji należności	66,2	50,0	50,7
3	Cykl rotacji zobowiązań	122,4	91,5	66,7
4	Cykl operacyjny (1+2)	165,7	99,7	64,4
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	43,3	8,2	-2,3

Zasady wyliczenia wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = (średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji należności = ((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 / przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji zobowiązań = ((średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucji 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)/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*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 uległ wydłużeniu w roku 2009 co jest spowodowane znacznym wzrostem średniego poziomu zapasów. Wzrost poziomu zapasów wynika z rozwoju działalności deweloperskiej i przyszłości będzie stanowił źródło gotówki (wraz ze sprzedażą lokali). Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2009 poziom 16,5%. Przy zadłużeniu na poziomie 0,60 (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 8.10.

- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta – nota finansowa nr 8.26.

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 8.27.

3.4 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Spółka UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2009.

3.5 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2009 roku nie miała miejsce emisja papierów wartościowych przez Spółkę Unibep S.A.

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2009 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.

W związku z połączeniem z dniem 1 września 2009 r. spółek zależnych UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. z UNIBEP S.A. o którym mowa w pkt 5.1.2 niniejszego raportu umowy zawarte pomiędzy tymi podmiotami stały się bezprzedmiotowe. Tym niemniej w celu zapewnienia rzetelnej informacji na temat opis przedmiotowych umów został zawarty w pkt 4.2.

Dodatkowo w roku 2009 UNIBEP S.A. zawarł umowę nabycia obligacji wyemitowanych przez spółkę zależną UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. Umowa zawarta w dniu 15 stycznia 2009 dotyczyła przyjęcia przez UNIBEP S.A. oferty nabycia 49 sztuk Pięcioletnich Obligacji I emisji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 4.900.000,- zł, i cenie 100.000,00 zł za jedną obligację. Obligacje zostały nabyte ze środków własnych UNIBEP S.A.. Emitentem obligacji jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A. Obligacje zostały wyemitowane z datą 19.01.2009 r. Data wykupu obligacji jest przewidziana na 18.01.2014 r. Środki uzyskane z emisji obligacji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. przeznaczył między innymi na finansowanie zakupu gruntów na cele developerskie.

4.2. Umowy pozostałe

1) Umowa nabycia spółki drogowej

W dniu 21 stycznia 2009 r. (umowa weszła w życie z dniem 2 lutego 2009 r.) pomiędzy UNIBEP S.A., a Bogdanem Józefem Makowskim i Arturem Pawłem Makowskim została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Łączna liczba udziałów: 2.700 (100%) Wartość nominalna: 13.500.000 PLN (100%). Łączna cena zapłaty została określona na 16.500.000.

MAKBUD Sp. z o.o. to podmiot, który powstał w wyniku wniesienia aportem Przedsiębiorstwa Budowlano-Drogowego „Makbud” Bogdan Józef Makowski do Przedsiębiorstwa Budowlano Drogowego ARTBUD Sp. z o.o.

Za 2008 rok Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „Makbud” Bogdan Józef Makowski osiągnęło przychody w wysokości netto ok. 25,1 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 2,36 mln zł, zaś Przedsiębiorstwo Budowlano Drogowe ARTBUD Sp. z o.o. przychody w wysokości netto ok. 6,71 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 0,52 mln zł.

Z dniem 1 września 2009 r. nastąpiło połączenie UNIBEP S.A. ze spółką zależną MAKBUD Sp. z o.o. Więcej na ten temat w pkt. 5.1.2.

2) Zawarcie umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego

W dniu 19 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. zawarł z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego. Limit kredytowy w/w umowy wynosi 45.000.000 PLN. W ramach limitu PKO BP:

- 1) udziela Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej
- 2) udziela Emitentowi kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie PLN lub EUR
- 3) na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności udzieli gwarancji bankowych.

Limit udzielony jest na okres od 19 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r.

3) Zawarcie umowy na budowę centrum PLAZA SUWAŁKI

W dniu 27 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł umowę na wykonanie centrum handlowo – rozrywkowego SUWAŁKI PLAZA w Suwałkach. W skład konsorcjum wykonawczego wchodzi: UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum i MOSTOSTAL Białystok Sp. z o.o. jako Partner Konsorcjum. Przedmiotem umowy jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-rozrywkowego o nazwie SUWAŁKI PLAZA, o powierzchni brutto wynoszącej ok. 46 780 m², w tym ok. 16 840 m² powierzchni brutto parkingów podziemnych, zlokalizowanego w Suwałkach w okolicy ulic Noniewiczza, Dwernickiego, Kolejowej i Utrata, z kompletną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną. Inwestorem przedsięwzięcia jest SUWAŁKI PLAZA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Belgijska 11/2.

Łączne wynagrodzenie umowne nie może przekroczyć kwoty 30.000.000 EUR netto..

Inwestycja zostanie zrealizowana do końca maja 2010 .

4) Zawarcie umowy na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie – umowa warunkowa

W dniu 10 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie. Inwestorem przedsięwzięcia była spółka Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Inowłodzkiej 6. Przedmiotem umowy jest miała być realizacja budynku biurowego w stanie „open space” o pow. całkowitej ok. 16.500 m². Umowa miała charakter warunkowy.

Umowa nie weszła w życie z uwagi na nieuzyskanie finansowania przez Inwestora. Unibep S.A. poinformował o tym fakcie Raportem bieżącym Nr 28/2009 z dnia 3.06.2009.

5) Zawarcie umowy na rozbudowę hotelu Trio w Białymstoku

W dniu 11 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę hotelu TRIO w Białymstoku. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka TRIO J. Borowik, P. Sulima, B. i P. Lewandowscy Sp. j. z siedzibą w Białymstoku (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest rozbudowa hotelu TRIO położonego przy ul. Hurtowej w Białymstoku o łącznej powierzchni terenu inwestycji: 6.287 m², powierzchni użytkowej 1.921,38 m² i kubaturze 8.035 m³ wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu.

Wartość wynagrodzenia Emitenta: 6.810.648 zł netto.

Inwestycja zostanie wykonana do 16.08.2010. Inwestycja jest współfinansowana ze środków Unii Europejskiej.

6) Podpisanie umowy na budowę II etapu Opery Podlaskiej w Białymstoku

W dniu 7 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Zarządem Województwa Podlaskiego (Zamawiającym) umowę na wykonanie II etapu budowy Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskiego Centrum Sztuki w Białymstoku. Zamawiającym jest Województwo Podlaskie.

Przedmiotem inwestycji jest realizacja robót wykończeniowych (określonych jako Zadanie 1) w następującym zakresie: roboty budowlane – stan wykończeniowy, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, instalacja systemów niskoprądowych, roboty drogowe, zieleń.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Wartość kontraktu: 48.891.215,02 zł netto.

Termin realizacji: 33 miesiące od daty podpisania umowy.

7) Podpisanie umowy na budowę Aquaparku w Suwałkach

W dniu 9 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Miastem Suwałki umowę na budowę Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią. Przedmiotem zamówienia jest budowa Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią w Suwałkach. Przedmiot zamówienia obejmuje: roboty rozbiórkowe budynków, sieci oraz wycinką drzew będących w kolizji z projektowanym budynkiem i przyłączami, budowę przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej, przyłączy kanalizacji deszczowej, budowę sieci elektrycznej, budowę sieci telekomunikacyjnej, budowę budynku Aquaparku z pływalnią przy ul. Jana Pawła II w Suwałkach wraz z niezbędnymi instalacjami w tym: instalacje elektryczne, teletechniczne, sanitarne i technologia uzdatniania wody, kompletne wyposażenie obiektu, budowę parkingów, dróg dojazdowych i pieszych oraz urządzenie terenu.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

Wartość kontraktu: 36.875.201,17 zł netto

Termin realizacji: do 30.09.2011.

8) Udzielenie przez UNIBEP S.A. poręczenia dwóch kredytów spółce zależnej MAKBUD Sp. z o.o.

W dniu 22 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. dokonał poręczenia 2 kredytów dla spółki zależnej MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (UNIBEP S.A. posiada 100% udziałów we wskazanym podmiocie).

Pierwsze poręczenie dotyczy kredytu inwestycyjnego w kwocie 4.536.000 PLN zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A. na zakup nieruchomości położonej w Ostrołęce wraz ze znajdującą się na niej wytwórnią mas bitumicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Okres kredytowania wynosi: od 22 kwietnia 2009 do 21 kwietnia 2016 (7 lat).

Drugie poręczenie dotyczy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 4.000.000 PLN (Limit) zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A.

Kredyt został udzielony na okres: od 22 kwietnia 2009 r. do 21 kwietnia 2010 r. (1 rok).

Powyższe transakcje umożliwią firmie realizację założonych przez Grupę UNIBEP celów w segmencie drogowym.

Z dniem 1 września 2009 r. nastąpiło połączenie UNIBEP S.A. ze spółką zależną MAKBUD Sp. z o.o. Więcej na ten temat w pkt 5.1.2.

9) Zawarcie umowy na budowę Centrum Charytatywno – Edukacyjnego CARITAS POLSKA

W dniu 29 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę stanu surowego zamkniętego budynku „A” i wykonanie robót budowlano - konstrukcyjnych w budynku „B” stanowiących obiekty Centrum Charytatywno – Edukacyjne CARITAS POLSKA przy ul. Okopowej 55 w Warszawie.

Inwestorem jest: CARITAS POLSKA z siedzibą w Warszawie przy ul. Skwer Kard. S. Wyszyńskiego 9.

Wartość robót: 5.100.000 zł netto

Inwestycja będzie realizowana z okresie: 30.04.2009-30.08.2010.

10) Zawarcie porozumień dotyczących uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich

W miesiącu maju 2009 r. pomiędzy UNIBEP S.A. a beneficjentami Programu Opcji Menadżerskich zostały zawarte porozumienia dotyczące wygaśnięcia wszelkich wzajemnych roszczeń z tytułu uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich dotyczących transzy za rok 2008.

Więcej na ten temat w pkt 5.5.

11) Podpisanie przez Unihouse umowy na budowę osiedla „Brundalsgrenda 7-9” w Trondheim (Norwegia)

W dniu 12 czerwca 2009 UNIHOUSE Sp. z o.o. zawarła z E.G.Bygg AS Kjøpmanngt 52 7011 Trondheim Norway kontrakt na produkcję i montaż 16 mieszkań (30 modułów) o nazwie projekt „Brundalsgrenda 7-9”, Trondheim Norwegia.

Wartość kontraktu: 2.144.663,00 EUR brutto

Termin realizacji: do końca marca 2010

12) Umowa na realizację budynku mieszkalnego „Villa Cavaletti” w Warszawie.

W dniu 23 czerwca 2009 r. UNIBEP S.A. zawarł umowę z Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie na wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym „Villa Cavaletti” w Warszawie.

Wartość umowy: 8.900.000 zł netto.

Okres realizacji: 15.07.2009 – 30.09.2010

13) Zawarcie umowy na zaprojektowanie i wybudowanie wielofunkcyjnej hali sportowej przy ul. Żużlowej w Częstochowie

W dniu 21 lipca 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł z Gminą Miastem Częstochowa (Zamawiającym) umowę na zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Konsorcjum Wykonawców w składzie: UNIBEP S.A. – Lider Konsorcjum, TAMEX Obiekty Sportowe S.A. w Warszawie – Konsorcjant, S.P.A.K. Studio Projektowe w Warszawie – Konsorcjant.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Inwestycja będzie realizowana w systemie zaprojektuj i wykonaj obiekt. Zadanie współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej.

Konsorcjum zawarte dla realizacji zamówienia ma charakter rzeczowy, zgodnie z poniższym podziałem: S.P.A.K. Studio Projektowe w Warszawie – projekty, TAMEX Obiekty Sportowe S.A. w Warszawie – wyposażenie, podłogi, UNIBEP S.A. – pozostałe prace budowlane.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

Wartość kontraktu: 56.000.000 zł netto

Termin realizacji całości zamówienia: do dnia 30.06.2012 r.

14) Zawarcie umowy na budowę zakładu produkcyjnego - dojrzewalnia serów - dla Spółdzielni Mleczarskiej MLEKOVITA

W dniu 27 lipca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał ze Spółdzielnią Mleczarską „MLEKOVITA” w Wysokim Mazowieckim (Zamawiającym) umowę na Budowę budynku produkcyjno-magazynowego dojrzewalnia serów wraz z niezbędną infrastrukturą zlokalizowanego w Wysokim Mazowieckim.

Przedmiot zamówienia obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji na które składać się będą następujące rodzaje robót: roboty rozbiórkowe i ziemne, fundamenty, ściany i konstrukcje przyziemia i piętra, stropy i schody, dach konstrukcja i pokrycie, stolarka i ślusarka, sufity podwieszane, tynki i okładziny wewnętrzne, podłoga i posadzki, roboty malarskie, elewacja, roboty drogowe, instalacje sanitarne i elektryczne.

Wartość kontraktu: 16.095.718,70 zł netto.

Termin realizacji: do dnia 30.04.2010 r.

15) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego „Pod Brzozami II” w Warszawie.

W dniu 5 sierpnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. w Warszawie umowę na realizację osiedla wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym „Pod Brzozami II” w Warszawie przy ul. KEN 51.

Wartość umowy: 39,95 mln zł netto.

Termin realizacji: do 31.05.2011 r.

16) Umowa na realizację budynku mieszkaniowego „Mozaika Mokotów” – umowa warunkowa

W dniu 18 sierpnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na realizację budynku mieszkalnego „Mozaika Mokotów” w Warszawie. Wartość zawartej umowy wyniesie 41,3 lub 41,8 mln zł netto w zależności od terminu rozpoczęcia realizacji umowy.

Umowa ma charakter warunkowy i jej wejście w życie jest uzależnione od uzyskania przez inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę.

Planowany termin rozpoczęcia prac 30 czerwca 2010 r.

W przypadku gdyby inwestor w terminie do 30 września 2010 r. nie uzyskał pozwolenia na budowę umowa wygasa.

17) Umowa na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Ząbkach k. Warszawy

W dniu 9 września 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w Ząbkach przy ul. Powstańców. Zamawiającym jest ADS Inwest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wartość inwestycji: 25.000.000 zł netto.

Termin realizacji: 11.09.2009-31.08.2010

18) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Lelka w Warszawie

W dniu 21 września 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Osiedla Domów Mieszkalnych Jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Lelka w Warszawie. Zamawiającym jest Skarbiec Mieszkaniowy Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektów.

Wartość inwestycji: 12.750.000 zł netto.

Termin realizacji: 01.10.2009-31.03.2011

19) Umowa na realizację budynku mieszkaniowego „Dom nad Rozchodnikiem” w Warszawie

W dniu 22 września 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Miastem Stołecznym Warszawa Dzielnica Praga Północ (Zamawiający) umowę na realizację zamówienia publicznego pn. „Dom nad Rozchodnikiem” w Warszawie. Przedmiotem zamówienia jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

Wartość kontraktu: 12.480.042,23 zł netto.

Termin realizacji: zakończenie prac do 30.06.2011

20) Zawarcie umowy na budowę Aquaparku w miejscowości Orzeł (Rosja) – umowa warunkowa

W dniu 1 października 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką "Inter-Socinwest" Sp. z o.o. prawa rosyjskiego z siedzibą w Orle (Inwestor) umowę na zaprojektowanie i wybudowanie Aquaparku w miejscowości Orzeł w Federacji Rosyjskiej.

Przedmiot zamówienia obejmuje zaprojektowanie oraz kompleksowe wykonanie całej inwestycji.

Wartość kontraktu: 11.822.288 EUR netto

Termin realizacji: 24 miesiące od rozpoczęcia realizacji umowy

Kontrakt będzie finansowany w 15% ze środków własnych Inwestora, a w pozostałym zakresie z kredytu ubezpieczonego w KUKI. Kontrakt wchodzi w życie po uzyskaniu finansowania tj. po wejściu w życie umowy kredytowej.

21) Zawarcie umowy na budowę drogi Andrzejewo-Chmielewo (Pow. Ostrów Mazowiecki)

W dniu 8 października 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowa na budowę drogi powiatowej Andrzejewo-Chmielewo w powiecie Ostrów Mazowiecki. Zamawiający jest Powiatowy Zarząd Dróg w Ostrowi Mazowieckiej

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa ciągu dróg powiatowych nr 2655W (23577) Zaręby Warchoły - Andrzejewo - Chmielewo i nr 2655W (28508) Ostrów Mazowiecka - Chmielewo", w km 0 + 131,00 - 3 + 064,00 i w km 4 + 380,00 - 28 + 144,00.

Umowę zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

Wartość kontraktu: 13.952.960,60 PLN netto.

Termin realizacji robót: do dnia 27.05.2010 r.

22) Umowa na budowę Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach.

W dniu 15 października 2009 r. UNIBEP S.A., jako Lider Konsorcjum podpisał umowę z Filharmonią Świętokrzyską im. Oskara Kolberga w Kielcach (Zamawiającym) której przedmiotem jest budowa Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach.

Konsorcjum Wykonawców:

UNIBEP S.A. – Lider Konsorcjum

UNIMAX Sp. z o.o. – Konsorcjant

Konsorcjum ma charakter finansowy (50% Lider, 50% Konsorcjant)

Przedmiotem zamówienia jest budowa Międzynarodowego Centrum Kultur w Kielcach przy ul. Żeromskiego 12. Zadanie współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej. Zakres robót obejmuje: roboty rozbiórkowe istniejących budynków, roboty budowlane – budowa budynku, roboty instalacyjne wewnętrzne i zewnętrzne, urządzenie terenu oraz wyposażenie obiektu.

Umowę zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

Wartość kontraktu: 55.740.000 zł netto.

Termin realizacji: 24 miesiące od daty podpisania umowy

23) Umowa na realizację Zespołu Mieszkaniowego Wielorodzinnego przy ul. Bora Komorowskiego w Warszawie

W dniu 20 października 2009 r. UNIBEP S.A. zawarł z Dom Development S.A. w Warszawie (Zamawiający) umowę na wybudowanie w ramach Generalnego Wykonawstwa Zespołu Mieszkaniowego Wielorodzinnego przy ul. Bora Komorowskiego w Warszawie.

Wartość kontraktu: 90 630 000 PLN netto.

Termin realizacji: październik 2009 r. – październik 2011 r.

24) Umowa na budowę Hotelu „Wnukowo” w Moskwie – umowa warunkowa

W dniu 21 grudnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał warunkową umowę na budowę Hotelu „Wnukowo” w Moskwie. Zamawiającym jest firma „Wnukowskie Hotele” Spółka Akcyjna z siedzibą w Moskwie.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej Hotelu „Wnukowo” w Moskwie.

Wartość szacunkowa inwestycji: 78.197.361,86 EUR netto

Termin realizacji: 24 miesiące od wejścia w życie umowy. Umowa wchodzi w życie w ciągu 15 dni od uzyskaniu finansowania przez Zamawiającego tj. po wejściu w życie umowy kredytowej.

25) Aneks do umowy na budowy centrum biznesowego w Kazaniu (Rosja)

W dniu 21 grudnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Megapolis Sp. z o.o. z siedzibą w Kazaniu („Zamawiający”) aneks do umowy zawartej w dniu 29 lutego 2008 roku („Aneks”).

Przedmiotowa umowa dotyczy wybudowania przez Emitenta na terenie Federacji Rosyjskiej, w mieście Kazań kompleksu budowlanego składającego się z centrum handlowego, centrum biznesowego, hotelu oraz budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zawarty Aneks dotyczy zmniejszenia zakresu w/w robót oraz ceny kontraktu – ze 171 634 220,79 EUR brutto na 107 960 640 EUR brutto (tj. 91.492.068 EUR netto), a także określenia ostatecznego okresu realizacji inwestycji tj. na 36 miesięcy od daty podpisania niniejszego Aneksu.

Dotychczas wykonane roboty budowlane (2008 r.) miały charakter przygotowawczy i były wykonane ze środków własnych Zamawiającego. W 2009 r. Zamawiający prowadził negocjacje dotyczące pozyskania kredytu bankowego w związku z tym roboty budowlane były okresowo zawieszane. Zmniejszenie przez Zamawiającego zakresu i wartości robót ma na celu optymalizację projektu i dostosowanie go do dzisiejszych realiów rynkowych co zwiększa szanse na uzyskanie kredytowania. Aneks ma charakter warunkowy, wchodzi on w życie w momencie podpisania Umowy kredytowej na finansowanie realizacji inwestycji. Przedmiotowa umowa po zawarciu Aneksu ma nadal charakter umowy znaczącej.

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

1) Umowa zakupu 85% udziałów spółki budownictwa drogowego PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim

W dniu 14 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą nabycia od Skarbu Państwa Rzeczypospolitej Polskiej 85% udziałów (tj. 25.500 udziałów) spółki Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. („PRDiM”).

PRDiM jest spółką powstałą w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego. UNIBEP S.A. nabył udziały spółki w związku z wygraniem aukcji ustnej zorganizowanej przez Ministra Skarbu państwa zgodnie z Ustawą o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. z 2009 r. Nr 34, poz. 264, Dz. U. z 2009 r. Nr 127, poz. 1054). UNIBEP S.A. informował o tym zdarzeniu Raportem bieżącym Nr 67/2009 z dnia 22 grudnia 2009 r.

Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów wyniosła 5.100.000 PLN.

PRDiM to regionalna firma specjalizująca się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich w tym wodno-kanalizacyjnych. Firma posiada własny plac składowy kruszyw oraz wytwórnię mas bitumicznych.

Zakup udziałów PRDiM jest kolejnym krokiem (po zakupie w miesiącu kwietniu 2009 r. wytwórni mas bitumicznych w miejscowości Repki pod Ostrołęką) związanym z realizacją strategii Emitenta w sektorze budownictwa drogowego oraz umożliwi dalsze rozszerzenie obszaru terytorialnego działania.

2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – osiedle Zielony Żoliborz

W dniu 21 stycznia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawcy budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego „Zielony Żoliborz Etap B” położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego „Zielony Żoliborz Etap B” w Warszawie o powierzchni całkowitej nadziemnej 36.387,2 m² oraz powierzchni użytkowej mieszkań 20.059,6 m² w którym znajdować się będzie się 303 mieszkania.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 70.533.140 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac nastąpi w ciągu 7 dni od wejścia w życie umowy, zakończenie realizacji umowy - 31 października 2011 r.

3) Zawarcie umowy – zespół mieszkaniowy przy ul. Dalanowskiej w Warszawie

W dniu 28 stycznia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego przy ul. Dalanowskiej w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Prestige Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Dalanowskiej w Warszawie, w którym znajdować się będzie się 117 mieszkań i 4 lokale usługowe.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 19.570.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia robót dodatkowych.

Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac do 28 lutego 2010 r., zakończenie realizacji umowy – do 31 sierpnia 2011 r.

4) Rozwiązanie umowy dotyczącej budowy apartamentowców w Soczi (Rosja)

W dniu 29 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał porozumienie z Zamawiającym o rozwiązaniu umowy dotyczącej budowy kompleksu apartamentowców w Soczi w Rosji.

Zamawiający: OOO „Oasis” z siedzibą w Soczi, spółka celowa należąca do OOO RGS NEDWIŻIMOST.

Przedmiotowa umowa dotyczyła wybudowania przez Emitenta na terenie Federacji Rosyjskiej w mieście Soczi kompleksu 5 apartamentowców wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

UNIBEP S.A. wykonał na przedmiotowej umowie roboty przygotowawcze które były sfinansowane ze środków własnych Zamawiającego. Łączna wartość robót wykonanych przez UNIBEP S.A. przekroczyła 10% wartości kontraktu (wartość kontraktu netto: 109.502.766 EUR). W 2009 r. Zamawiający prowadził negocjacje dotyczące pozyskania kredytu bankowego, które zakończyły się niepowodzeniem, w związku z czym Strony postanowiły rozwiązać umowę. Zamawiający w całości uregulował wynagrodzenie za wykonane roboty.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowego kontraktu UNIBEP S.A. opublikował w Prospekcie emisyjnym (s. 79 Prospektu).

5) Kontrakty Fremmerholen Park i Vikaasen Terasser na rynku norweskim.

W dniu 21 lutego 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowy na realizację 2 nowych kontraktów na rynku norweskim.

Pierwszy kontrakt dotyczy realizacji osiedla mieszkaniowego Fremmerholen Park w miejscowości Alesund w Norwegii. Zamawiającym jest norweska firma Mose AS. Inwestycja składa się z trzech budynków wielorodzinnych, dwukondygnacyjnych oraz niezbędnej infrastruktury, łącznie 20 mieszkań.

Wartość inwestycji: 18.319.913 NOK netto Drugi kontrakt dotyczy realizacji osiedla mieszkaniowego Vikaasen Terasser, w mieście Mo I Rana w Norwegii. Zamawiającym jest norweska firma Vikaåsen Utbyggingsselskap AS. Inwestycja składa się z jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, który będzie posiadał cztery kondygnacje mieszkalne, podpiwniczenie z garażem i komórkami lokatorskimi, łącznie 32 mieszkania.

Wartość inwestycji: 39.912.012,8 NOK netto.

Obie umowy zostaną zrealizowane do końca grudnia 2010 r.

Oba budynki będą wykonane w standardzie „pod klucz” w technologii drewnianych prefabrykatów modułowych wyprodukowanych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

6) Zawarcie umowy – zespół mieszkaniowy w Konstancinie Jeziornej k. Warszawy

W dniu 3 marca 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego w Konstancinie Jeziornej k. Warszawy. Zamawiającym jest SJM Investment 2009 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem zamówienia jest realizacja na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej pn. „Budowa Osiedla domów jednorodzinnych dwu i czteroapartamentowych wraz z pełną infrastrukturą w Konstancinie Jeziorna, Bielawa” na nieruchomości Zamawiającego w Konstancinie Jeziornej.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 38.000.000 PLN netto.

Termin realizacji umowy: 24 miesiące od daty rozpoczęcia inwestycji tj. 15 marca 2010.

7) Kontrakt Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii.

W dniu 11 marca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest E.G.Bygg AS Kjøpmanngt 52 7011 Trondheim Norway.

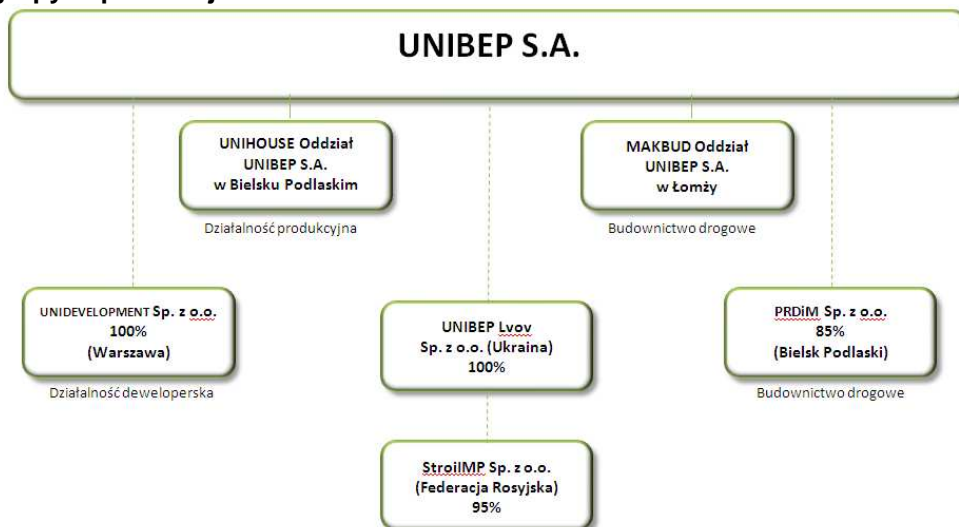
Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie w standardzie „pod klucz” dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czteropiętrowych z podpiwniczeniem i garażem. W budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 4390 m² będzie znajdować się 49 mieszkań. Budynki będą wykonane w technologii modułów drewnianych.

Moduły zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość inwestycji: 58.949.200 NOK netto. Termin realizacji: produkcja modułów: czerwiec – październik 2010. Montaż: listopad 2010. Zakończenie inwestycji: maj 2011.

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1 Opis grupy kapitałowej



* - w okresie do dnia 1 września 2009 r. UNIHOUSE Oddział UNIBEP S.A. i MAKBUD Oddział UNIBEP S.A. funkcjonowały jako spółki z o.o.

** - od dnia 15 stycznia 2010 w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółka PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim

5.1.1. Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

W roku bilansowym 2009 struktura Grupy UNIBEP uległa reorganizacji. Od dnia 1 września 2009 r. po przeprowadzeniu procedury połączeniowej w skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oraz zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie i zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska). Dotychczasowe spółki zależne UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży od dnia 1 września 2009 r. funkcjonują jako oddziały UNIBEP S.A. Więcej na ten temat prezentujemy poniżej pkt. 5.1.2.

Od dnia 15 stycznia 2010 w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółka PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Więcej informacji na ten temat prezentujemy w punkcie 4.3 ust. 1.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

5.1.2 Informacja dotycząca połączenia spółek zależnych UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A.

W dniu 5 czerwca 2009 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarządy UNIHOUSE Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji uproszczonej procedury połączenia spółek kapitałowych.

W dniu 1 sierpnia 2009 r. NWZA UNIBEP S.A. oraz NWZ UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu spółek oraz został złożony stosowny wniosek do sądu rejestrowego.

W dniu 1 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie sygn. akt BI.XII NS-REJ.KRS/007022/09968 o połączeniu Spółki UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (spółki przejmowane) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (spółka przejmująca).

Połączenie nastąpiło na podstawie art. 492§1 Kodeksu Spółek Handlowych tj. przez przeniesienie całego majątku UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. na UNIBEP S.A. W wyniku połączenia Spółki UNIHOUSE i MAKBUD Sp. z o.o. zostały rozwiązane bez przeprowadzenia likwidacji. Połączenie zostało dokonane na

podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. oraz uchwał Zgromadzenia Wspólników UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o., zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. W związku z tym, że spółka przejmująca posiada wszystkie udziały w spółkach przejmowanych, połączenie zostało przeprowadzone stosownie do art. 515§1 KSH, tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, jako spółka przejmująca wstąpiła z dniem połączenia tj. 1 września 2009 r. we wszystkie prawa i obowiązki spółek UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. – jako spółek przejmowanych (zgodnie z art. 494§1 KSH).

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej UNIBEP S.A., od dnia 1 września 2009 r. spółki przejmowane funkcjonują w strukturze UNIBEP S.A. jako oddziały o następujących nazwach:

- MAKBUD Oddział UNIBEP S.A. w Łomży
- UNIHOUSE Oddział UNIBEP S.A. w Bielsku Podlaskim

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	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.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	1.959.851	5,78%	1.959.851	5,78%

* - Stan na dzień publikacji niniejszego raportu

5.2.1 Informacje o dywidendzie wypłaconej w 2009 r.

W dniu 27 maja 2009 roku Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2008 rok na wypłatę dywidendy. Zgodnie ze złożonym wnioskiem Zarząd rekomendował wypłatę dywidendy za 2008 r. w kwocie 10 gr na akcję.

Rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A. dotyczącą udziału akcjonariuszy w zysku Spółki, ogłoszoną w Prospekcie Emisyjnym i potwierdzoną później w publikowanych raportach okresowych.

Zgodnie z polityką dywidendy UNIBEP S.A., Zarząd będzie rekomendował 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.

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

W dniu 18 czerwca 2009 r. ZWZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2008 r. (Uchwała Nr 21 ZWZA UNIBEP S.A. z dnia 18 czerwca 2009 r.). Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom została wypłacona dywidenda w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł (. Dywidendą objęte były wszystkie akcje UNIBEP S.A. Dzień dywidendy (D) ustalono na 19 sierpnia 2009 roku. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 3 września 2009 roku.

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

W dniu 16 grudnia 2009 r. UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który wykonując postanowienia Programu skupu akcji własnych UNIBEP S.A. uchwalonego uchwałą Zarządu UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., działając na zlecenie UNIBEP S.A., w dniu 15 grudnia 2009 roku nabył łącznie 1.500.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości nominalnej 7.800.000 zł (tj. 5,20 zł/akcję).

Zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., cel nabycia akcji własnych zostanie ustalony uchwałą Zarządu. W szczególności nabyte przez UNIBEP S.A. akcje własne mogą zostać przeznaczone do obsługi programu opcji menadżerskich, dalszej odsprzedaży (bezpośredniej i/lub pośredniej), wymiany albo w inny sposób rozdysponowane przez Zarząd Spółki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

Nabyte akcje stanowiły 4,42% kapitału zakładowego UNIBEP S.A. oraz 4,42% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Średnia jednostkowa cena nabycia akcji wynosiła 5,2 zł.

W dniu 14 stycznia 2010 otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 13 stycznia 2010 r., dokonał transakcji sprzedaży 300.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości 1.605.000 zł (tj. 5,35 zł/ za akcję).

5.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

Sprzedane akcje stanowią 0,88% kapitału zakładowego UNIBEP S.A. oraz 0,88% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po dokonaniu powyższej transakcji UNIBEP S.A. posiada 1.200.000 akcji własnych, które stanowią 3,53% kapitału zakładowego oraz 3,53% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione przez UNIBEP S.A. mogą podlegać odsprzedaży.

W dniu 18 grudnia 2009 r., UNIBEP S.A. otrzymał zawiadomienie od Roberta Andrzeja Micał i Ziny Micał o zejściu poniżej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej UNIBEP S.A. Pan Robert Andrzej Micał zawiadomił, że w dniu 15 grudnia 2009 r., dokonał zbycia 2.613.093 akcji UNIBEP S.A.. Transakcja zbycia akcji odbyła się w trybie transakcji pakietowej na GPW w Warszawie. Pan Robert Andrzej Micał przed dokonaniem transakcji posiadał 2.613.093 akcji UNIBEP S.A., co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji liczba akcji posiadanych przez Pana Roberta Andrzeja Micał oraz liczba głosów z tych akcji wynosi – 0 co stanowi 0% udziału w kapitale zakładowym spółki.

Pani Zina Micał zawiadomił, że w dniu 15 grudnia 2009 r., dokonała zbycia 1.899.241 akcji UNIBEP S.A. Transakcja zbycia akcji odbyła się w trybie transakcji pakietowej na GPW w Warszawie. Pani Zina Micał przed dokonaniem transakcji posiadała 1.899.241 akcji UNIBEP S.A., co stanowiło 5,60% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji liczba akcji posiadanych przez Panią Zina Micał oraz liczba głosów z tych akcji wynosi – 0 co stanowi 0% udziału w kapitale zakładowym spółki.

W dniu 20 stycznia 2010 r. do spółki wpłynęło zawiadomienie z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK o przekroczeniu 5% w kapitale zakładowym UNIBEP S.A. AVIVA OFE poinformował, iż w wyniku transakcji nabycia akcji UNIBEP S.A. zawartych w dniu 13 stycznia 2010 roku zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce powyżej 5%. Przed wymienionymi transakcjami na dzień 15 stycznia 2010 roku Aviva OFE posiadał 1.649.851 sztuk akcji UNIBEP S.A., stanowiących 4,86% kapitału zakładowego i uprawniających do 1.649.851 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 4,86% ogólnej liczby głosów. Po zawarciu i rozliczeniu transakcji, o której mowa powyżej, na dzień 18 stycznia 2010 roku Aviva OFE posiadał 1.959.851 sztuk akcji UNIBEP S.A., stanowiących 5,78% kapitału zakładowego i uprawniających do 1.959.851 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 5,78% ogólnej liczby głosów.

5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	---
6.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---

5.3.2 Zarządu i Rady Nadzorczej oraz zmiany w tych organach w roku 2009:

ZARZĄD:

Zarząd UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

W oku 2009 Zarządu UNIBEP S.A. funkcjonował w składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W okresie od końca roku 2009 do publikacji niniejszego Raportu skład osobowy Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Obecna kadencja Zarządu trwa trzy lata i rozpoczęła się w dniu 12 czerwca 2008 r.

RADA NADZORCZA:

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. wchodzi:

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej

Czesław Miedziałowski Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

Marzena Wilbik-Kaczyńska – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

Irena Kubajewska – Członek Rady Nadzorczej (CZŁONEK NIEZALEŻNY)

W okresie objętym Raportem rocznym skład osobowy Rady Nadzorczej ulegał zmianie. W dniu 1 sierpnia 2009 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. powołało na członka Rady Nadzorczej Panią Irenę Kubajewską. Z dniem 30 listopada 2009 r. z funkcji członka Rady Nadzorczej zrezygnowała Pani Zina Micał.

5.3.3 Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.:

Zarząd:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2009 r. posiadała 27,06%% 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.

Mariusz Sawoniewski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Rada Nadzorcza:

Dariusz Tomasz Skowroński (przewodniczący Rady Nadzorczej) – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31.12.2009 r. posiadała 18,05% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Mikołuszko (wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej) – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 31 grudnia 2009 r. posiadała 18,05% głosów na Walnym Zgromadzeniu

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.

Irena Kubajewska - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

5.3.4 Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Członkom Rady Nadzorczej w 2009 roku.**Wynagrodzenia Zarządu:**

Nazwisko i imię	Przychód	Premia za zysk z 2008 r. wypłacona w 2009 r..	Razem
Jan Mikołuszko	543.040,52	858.963,28	1.402.003,80
Leszek Gołąbicki	300.350,58	858.963,28	1.159.313,86
Mariusz Sawoniewski	267.396,00	644.222,46	911.618,46
Razem:	1.110.787,10	2.362.149,02	3.472.936,12

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej :

	Nazwisko i imię	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP S.A.	Razem
1	Skowroński Dariusz	120.000	0	120.000
2	Mikołuszko Zofia	96.000	0	96.000
3	Micał Zina	33.000	0	33.000
4	Miedziałowski Czesław	36.000	0	36.000
5	Stajkowska Zofia	36.000	30.330	66.330
6	Wilbik-Kaczyńska Marzena	36.000	0	36.000
7	Kubajewska Irena	12.000	0	12.000
	Razem:	369.000	30.330	399.330

* - skład Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. w 2009 r. uległ zmianie, szczegółowo zostało to pisane w punkcie 5.3.2

5.4 Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas trwania trzyletniej kadencji zarządu (umowa o pracę na czas określony). Zgodnie z postanowieniami w/w umów członkom zarządu oprócz wynagrodzenia przysługuje premia roczna liczona od zysku netto Spółki za każdy rok obrotowy.

W przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie leżących po stronie członka zarządu pracodawca gwarantuje wypłacenie odprawy w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Członkom zarządu nie przysługują inne składniki wynagrodzenia określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. zawarli również ze spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy. Zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy.

5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych UNIBEP S.A.

5.5.1 Informacje o pracowniczym programie opcji menadżerskich

W celu budowy silnej więzi kadry kierowniczej ze Spółką, Spółka w roku 2007 wprowadziła Program Opcji Menedżerskich.

W Programie Opcji uczestniczyć mieli członkowie organów zarządzających oraz inne osoby kluczowe dla realizacji strategii Spółki, nie będące członkami jej organów zarządzających („Osoby Uprawnione”), wskazane przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółki.

Program Opcji Menedżerskich miał służyć stworzeniu dla osób uprawnionych dodatkowej motywacji realizacji strategii Spółki w celu zapewnienia stałego wzrostu jej wartości rynkowej, a co za tym idzie wartości akcji posiadanych przez wszystkich jej akcjonariuszy.

Prawo do subskrybowania powinno mieć dla osób uprawnionych znaczenie motywacyjne, ściślej wiążąc ich długoterminowe dochody z wartością Spółki oraz zmianami kursu ceny akcji Spółki, umożliwiając w ten sposób pogodzenie ich korzyści osobistych z interesem Spółki i przyczyniając się tym samym do zwiększenia efektywności ich działań mających na celu wzrost jej wyników finansowych.

Niestety wydarzenia na rynku papierów wartościowych zaistniałe w 2008 i 2009 spowodowały znaczny spadek notowań akcji Spółki w stosunku do ich wartości emisyjnej, a co za tym idzie utratę znaczenia motywacyjnego wprowadzonego w 2007 r. Programu.

Mając na uwadze powyższe zdarzenia oraz aprobatę dotychczasowych beneficjentów Programu (vide pkt 4.2 ust. 10) na jego przesunięcie ZWZA w dniu 18 czerwca 2009 r. podjęło uchwałę o przesunięciu w czasie terminu realizacji przedmiotowego Programu na lata następne.

5.5.2 Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki.

5.6 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

W roku 2009 były zawarte następujące umowy dotyczące badania lub przeglądu sprawozdań finansowych:

1. Umowa dotycząca przeglądu sprawozdań śródrocznych zawarta z FIRMĄ BIEGŁYCH REWIDENTÓW „Mazur i Jabłoński” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Św. Rocha 5 lok. 110. Wartość wynagrodzenia biegłych wyniosła 20.000 zł netto.

2. Umowy dotycząca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. z firmą Audit and Tax Group Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 55a lok. 54-57. Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 29.000 zł netto i 6.000 zł netto.

5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w Raporcie dotyczącym stosowania zasad Ładu Korporacyjnego przez UNIBEP S.A. w 2009 r. stanowiącym załącznik do niniejszego raportu.

5.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

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

UNIBEP S.A. informuje jednocześnie, że w dniu 22.09.2009 r. do Spółki wpłynął pozew z Międzynarodowego Sądu Arbitrażowego w Moskwie dotyczący postępowania arbitrażowego z powództwa ZAO Projektowo-Budowlanej Kompanii z siedzibą Kazań (Federacja Rosyjska) przeciwko UNIBEP S.A. dotyczący umowy podwykonawczej № 16/0575/04/08 z dnia 17.04.2008 r., na wykonanie robót budowlanych na budowie wielofunkcyjnego kompleksu w Kazaniu (Rosja). Wartość przedmiotu sporu wynosi 3.504.449,33 EUR. UNIBEP S.A. w całości nie uznaje powództwa, ponieważ w ocenie Spółki w świetle posiadanych dokumentów zobowiązaniem do zapłaty powodowi jest Zamawiający tj. spółka Megapolis.

W dniu 23.10.2009 r. UNIBEP S.A., zawarł z Zamawiający - Megapolis umowę poręczenia zgodnie z którą, poręczyciel (Megapolis) zobowiązuje się przyjąć na siebie w pełnym zakresie zobowiązania finansowe, które kieruje wobec UNIBEP S.A. firma ZAO Projektowo-Budowlana Kompania z siedzibą w Kazaniu.

W miesiącu styczniu 2010 r. zawarto trójstronne porozumienie w wyniku którego Megapolis zobowiązał się do spłaty całości zadłużenia w ustalonych w porozumieniu transzach.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Jan Mikołuszko

Mariusz Sawoniewski

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 22 marca 2010 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

