



Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A.
z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2013

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	7
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	8
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	8
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	8
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	8
1.4.3 Sezonowość.....	10
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	10
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	10
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych....	11
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	11
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	11
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	11
1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	12
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	12
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	12
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	12
2. Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013	13
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	13
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	15
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	16
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	19
3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym	20
3.1 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	20

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

W ostatnim okresie byliśmy w Unibep-ie bardzo zadowoleni czytając i słuchając opinii analityków i dziennikarzy o słuszności naszej strategii i działań w ubiegłym i bieżącym roku. Unibep jest obecnie zaliczany do wąskiego grona firm budowlanych, które mają dobrą pozycję rynkową i bardzo stabilną sytuację finansową, a kierownictwo spółki jest przewidywalne i skuteczne.

Zdajemy sobie sprawę, że taka opinia nie jest nam dana raz na zawsze; trzeba na nią ciężko pracować przewidując rozwój sytuacji na naszych rynkach inwestycyjnych. Jesteśmy doskonale świadomi sytuacji kapitałowej Unibep-u, wiemy, że w razie trudności z płynnością finansową, jak to ma miejsce u wielu naszych konkurentów, nie mamy strategicznego właściciela mogącego udzielić nam pożyczek. Dlatego do inwestowania podchodzimy konsekwentnie, ale ostrożnie. Stale otrzymujemy propozycje inwestycyjne kuszące szybkim rozwojem w nowych lub obecnych u nas obszarach działalności. Wszystkie analizujemy i wybieramy tylko bezpieczne i wspierające nasze biznesy. W naszej strategii założyliśmy, że obecne pięć biznesów Unibep-u ma bardzo duży potencjał rozwojowy i szukamy tylko sposobów, aby go wzmocnić i rozwinąć.

Jednak struktura własnościowa spółki Unibep ma również doskonałą stronę – umożliwia nam m. in. szybkie podejmowanie decyzji. Pomaga to np. w rozwoju rynków eksportowych i w dostosowywaniu strategii i taktyki do zmieniającej się sytuacji rynkowej.

Nic Wam nie piszę o bieżącym 2013 roku, gdyż jest on całkowicie pod kontrolą. Ważną jednostkową sprawą br. jest oddanie do użytkowania naszego pierwszego w Poznaniu projektu deweloperskiego – osiedla Hevelia. Umożliwi to nam ujęcie w wynikach roku zarówno sprzedaży mieszkań jak i generalnego wykonawstwa.

Intensywnie natomiast pracujemy nad przygotowaniem możliwości wypracowania przez nasze biznesy lepszych zysków w nadchodzących latach. Uważam, że jesteśmy tu na dobrej drodze, co powinniśmy pokazać już w 2014 roku.

Osobiście jestem bardzo zadowolony z sytuacji kadrowej Grup Unibep; następuje bardzo intensywny rozwój naszych wychowanków a jednocześnie uzupełniamy kadrę z zewnątrz. Jest to też dobry moment na zrezygnowanie z usług osób nie spełniających naszych oczekiwań i standardów.

Jestem przekonany, że zaowocuje to w najbliższych latach dokonaniem Grupy Unibep.

Zapraszam do lektury naszych sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.

Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2013	I półrocze 2012	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Przychody netto ze sprzedaży	435 707	367 093	103 395	86 894
EBITDA	14 785	11 219	3 509	2 656
EBIT	11 910	8 562	2 826	2 027
Zysk/Strata netto	7 073	8 883	1 678	2 103

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Aktywa trwałe	123 658	107 228	105 151	28 564	26 229	24 676
Aktywa obrotowe	482 339	472 585	489 102	111 415	115 597	114 778
Aktywa/Pasywa	605 997	579 813	594 253	139 979	141 826	139 453
Kapitał własny	176 581	171 867	163 033	40 788	42 040	38 259
Kapitał obcy	429 415	407 945	431 220	99 190	99 786	101 194

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2013	I półrocze 2012	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Przepływy z działalności operacyjnej	22 128	14 734	5 251	3 488
Przepływy z działalności inwestycyjnej	97 123	- 29 078	23 048	- 6 883
Przepływy z działalności finansowej	- 75 870	23 947	- 18 004	5 668
Środki pieniężne na początek okresu	36 619	42 727	8 957	9 674
Środki pieniężne na koniec okresu	80 001	52 329	18 479	12 280

Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Rentowność EBIT	2,73%	2,33%
Rentowność netto (ROS)	1,62%	2,42%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	4,06%	5,53%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,81%	3,51%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,71	0,73
Wskaźnik płynności bieżącej	1,42	1,31
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,24	0,14

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

Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie I półrocza 2013

1) Zawarcie umowy na budowę i rozbudowę dróg wojewódzkich.

W dniu 28 stycznia 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 PLN netto. Termin realizacji inwestycji: 30.10.2014r. (RB 1/2013)

2) Zawarcie umowy kredytowej przez spółkę Monday Palacza Spółka z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (spółka zależna Unidevelopment Sp. z o.o.)

W dniu 04 marca 2013 spółka Monday Palacza podpisała umowę kredytową z bankiem Pekao S.A. dotyczącą finansowania realizacji projektu mieszkaniowego Hevelia (ul. Palacza, Poznań). Wartość kredytu: 35 mln zł. Kredyt uruchomiono w dniu 28 czerwca 2013r.

Jednym z zabezpieczeń kredytu jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Generalnego Wykonawcę (UNIBEP S.A.). Umowa gwarancji korporacyjnej dotyczy gwarancji wykonania budżetu operacyjnego (nie wyższa niż 3 mln zł) oraz gwarancji na wypadek nie spełnienia warunków wypłaty transzy II (nie więcej niż 1,75 mln zł)

3) Wejście w życie znaczącej umowy sprzedaży projektu deweloperskiego w segmencie komercyjnym

W dniu 27 marca 2013r. należąca do Grupy UNIBEP spółka "G 81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" S.K.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (dawniej G81 Sp. z o.o.) jako sprzedający podpisała umowę dotyczącą sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz prawa własności posadowionego na niej budynku biurowego. Kupującym była spółka "BPS Grzybowska 81" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie).

Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy przedwstępnej z dnia 12.07.2011. O zawarciu umowy przedwstępnej Emitent informował Raportem bieżącym nr 33/2011 z dnia 13.07.2011.

Całkowita cena sprzedaży brutto (uwzględniająca koszty finansowania budynku) to 122.549.928,14 zł (99.634.087,92 zł netto). (RB 3/2013)

4) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego w Warszawie

W dniu 25 kwietnia 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Duracza 6 w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Matexi Polska I Sp. z o.o. "Słodowiec Park" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy alei Jana Pawła II 23 (należąca do belgijskiej grupy Matexi Group).

Terminy realizacji inwestycji: 16,5 miesiąca od przekazania placu budowy. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 21 300 000 PLN netto. (RB 7/2013)

5) Zmiana formy prawnej spółki zależnej Unidevelopment Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku nastąpiło przekształcenie UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą UNIDEVELOPMENT S.A. Przekształcenie spółki UNIDEVELOPMENT w spółkę akcyjną jest jednym z etapów przyjętej strategii, która zakłada wyodrębnienie działalności deweloperskiej z Grupy Emitenta oraz planowanie przygotowania spółki UNIDEVELOPMENT do upublicznienia i możliwego debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. (RB 8/2013)

6) Umowa na budowę drogi wojewódzkiej

W dniu 08 maja 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę i przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 685 na odcinku Hajnówka – Jelonka. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

Termin realizacji robót: III kwartał 2014r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 44 423 477,49 PLN netto. (RB 9/2013)

7) Zawarcie umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym.

W dniu 09 maja 2013 należąca do Grupy UNIBEP spółka UNICASH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Unicash”) podpisała z firmą „Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa” („Spółka Lobo”) z siedzibą w Poznaniu przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu numer 13/4, 20/7, 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego. Na powyższych działkach planowana jest realizacja II i III etapu inwestycji mieszkaniowej. Cena nabycia powyższych nieruchomości: 9.000.000 złotych netto. (RB 11/2013)

Ponadto w dniu 20 czerwca 2013 Spółka Unicash podpisała umowę ze Spółką Lobo, na podstawie której Spółka Lobo sprzedała na rzecz Spółki Unicash prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych

działek gruntu numer 13/3, 20/6, 21/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego. Cena nabycia nieruchomości: 6.000.000 złotych netto. (RB 29/2013)

8) Podpisanie umów na rynku norweskim.

W dniu 14 maja 2013 UNIBEP S.A. podpisał cztery umowy na rynku norweskim.

Dwie pierwsze umowy dotyczą zaprojektowania i wykonania pod klucz trzech budynków w technologii modułowej pod nazwą Lillehammer Panorama II w Lillehammer w Norwegii. Zamawiającym jest Lillehammer Panorama II AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość pierwszej umowy netto: 16.763.229,50 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 9.244.921,07 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014r.

Wartość drugiej umowy netto: 38.482.044,80 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 21.222.847,71 zł.

Planowany termin realizacji: II-III kwartał 2014r. (RB 12/2013)

Dwie kolejne umowy dotyczą zaprojektowania i wybudowania w technologii modułowej inwestycji pod nazwą Oystein Moylasvei w Trondheim oraz Hatlane Panorama w Alesund w Norwegii. Zamawiającym jest Puls Eiendom AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość trzeciej umowy netto: 17.236.878 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 9.506.138,22 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014r.

Wartość czwartej umowy netto: 8.628.681 NOK - wg kursu NBP z dnia 14 maja 2013 wartość umowy w PLN wynosi 4.758.717,57 zł. Planowany termin realizacji: I-II kwartał 2014. (RB 13/2013)

9) Podpisanie umowy warunkowej na budowę centrum handlowo – usługowego w Białymstoku.

W dniu 20 maja 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Centrum Handlowo – Usługowego "Park Handlowy Kwadrat" w Białymstoku przy ul. Generała Władysława Andersa.

Zamawiającym jest Park Handlowy Kwadrat S.A. z siedzibą w Białymstoku.

Terminy realizacji inwestycji: listopad 2014. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 84 830 000 PLN netto. (RB 17/2013)

W dniu 29 maja 2013 roku UNIBEP S.A. otrzymał informację o podjęciu przez Radę Nadzorczą Park Handlowy KWADRAT S.A. uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie z Unibep S.A. umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Centrum Handlowo – Usługowego „Park Handlowy Kwadrat” w Białymstoku przy ul. Generała Władysława Andersa. (RB 21/2013)

10) Podpisanie umowy na kolejny etap osiedla przy ul. Niedzielskiego w Warszawie.

W dniu 22 maja 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Niedzielskiego 2 (Etap II) w Warszawie.

Zamawiającym jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: 22 miesiące od rozpoczęcia realizacji robót. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 49 990 000 PLN netto. (RB 18/2013)

11) Podpisanie umowy na realizację projektu mieszkaniowego w Warszawie.

W dniu 28 maja 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w przyziemiu z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Powązkowskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie.

Zakończenie robót budowlanych planowane jest na III kwartał 2014. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 32 356 750,00 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 20/2013)

12) Emisja obligacji o wartości nominalnej 22 mln PLN.

W dniu 28 maja 2013 roku UNIBEP S.A. przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii "B1" w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 PLN, kuponowych z terminem zapadalności 24 miesiące (data zapadalności 28 maja 2015) oraz emisję obligacji Serii "B2" w ilości 110.000 na kwotę

11.000.000 kuponowych z terminem zapadalności 36 miesięcy (data zapadalności 28 maja 2016). (RB 25/2013)

Emisja obligacji serii „B1” oraz serii „B2” podlegała częściowej kompensacie z obligacjami serii „A”, których wykup w ilości 22.000 sztuk (22.000.000 PLN) przypadał na 19 czerwca 2013. Nieskompensowane z emisją obligacji serii „B1” oraz serii „B2” obligacje serii „A” zostały wykupione w terminie.

13) Podpisanie umowy na rynku norweskim.

W dniu 11 czerwca 2013 UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu w technologii modułowej pod nazwą Kirkeringen w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Bissmiet AS z siedzibą w Tiller/Trondheim w Norwegii.

Wartość umowy netto: 67.708.996 NOK - wg kursu NBP z dnia 11 czerwca 2013 wartość umowy w PLN wynosi 37.822.245,17 zł. Termin realizacji umowy: październik 2013 - etap I, kwiecień 2015 - etap II. (RB 26/2013)

14) Zmiana w zarządzie UNIBEP S.A.

W dniu 13 czerwca 2013r. Rada Nadzorcza Spółki na drodze porozumienia w sprawie rozwiązania współpracy przyjęła złożoną przez Pana Mariusza Sawoniewskiego rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki UNIBEP S.A. ze skutkiem na dzień złożenia rezygnacji. Pan Mariusz Sawoniewski złożył rezygnację z przyczyn osobistych. (RB 27/2013)

W dniu 13 czerwca 2013r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą powołania z dniem 14 czerwca 2013, Pana Sławomira Kiszyckiego na stanowisko członka Zarządu. Od 2009 roku Pan Sławomir Kiszycki pracuje w pionie finansowym spółki UNIBEP S.A., od połowy 2011 jako zastępca dyrektora finansowego, a od połowy 2012 roku pełni funkcję dyrektora finansowego. (RB 28/2013)

15) Podpisanie umowy na realizację budynku biurowego klasy A w Warszawie.

W dniu 20 czerwca 2013 roku UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku biurowego klasy "A" z częścią usługową pod nazwą "Carpathia" przy ul. Cichej 8 w Warszawie.

Zamawiającym jest "GD&K Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & s-ka Projekt Cicha" sp.k. z siedzibą w Krakowie.

Terminy realizacji inwestycji: 14 miesięcy do wejścia na plac budowy. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi: 28 183 839,04 netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. (RB 30/2013)

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

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2013					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	327 586	34 181	41 113	50 899	-18 071	435 707
sprzedaż zewnętrzna	309 688	34 181	40 940	50 899		435 707
sprzedaż na rzecz innych segmentów	17 898	0	173	0	-18 071	0
Koszt sprzedaży	304 732	34 073	35 576	51 727	-16 359	409 749
Zysk brutto ze sprzedaży	22 854	107	5 537	-829	-1 711	25 958
% zysku brutto ze sprzedaży	6,98%	0,31%	13,47%	-1,63%	9,47%	5,96%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2012					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	281 134	24 301	49 823	36 581	-24 745	367 093
sprzedaż zewnętrzna	262 826	24 301	43 386	36 581		367 093
sprzedaż na rzecz innych segmentów	18 308	0	6 437	0	-24 745	0
Koszt sprzedaży	267 570	25 505	40 281	33 275	-22 784	343 847
Zysk brutto ze sprzedaży	13 564	-1 204	9 542	3 305	-1 962	23 246
% zysku brutto ze sprzedaży	4,82%	-4,95%	19,15%	9,04%	7,93%	6,33%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	30-06-2013	30-06-2012	30-06-2013	31-12-2012
KRAJ	319 875	286 445	43 563	43 110
EKSPORT	115 832	80 648	23 545	23 445
w tym Norwegia	49 640	35 158	23 081	22 971
w tym Rosja	33 737	27 149	179	101
Razem	435 707	367 093	67 107	66 555

* aktywa trwałe-tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2013.

1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

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

Wartość sprzedaży w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego wzrosła ok. 20%, także przy wzroście zysku brutto ze sprzedaży. Nastąpiła także poprawa zysków na innych poziomach rachunku zysków i strat. Praca na budżetach i świadomość, że budżety na realizowanych kontraktach są bezpieczne uzasadniają prezentację dobrych wyników w okresie. Na tle segmentów bardzo pozytywnie prezentuje się działalność budowlana kubaturowa, zarówno na rynku krajowym i zagranicznym. Niestety, ale niższe od oczekiwań prezentowane są efekty segmentu lekkich konstrukcji.

Zmniejszeniu na tle sprzedaży uległa wartość kosztów zarządu. Spadek kosztów ma wymiar kwotowy i procentowy. Po części jest to efekt opracowanych i wdrożonych programów efektywnościowych.

Poprawie uległy także wskaźniki płynnościowe Grupy. Wprowadzone rozwiązania dotyczące planowania przepływów na kontraktach dodatkowo pozwalają bezpiecznie zarządzać gotówką. Grupa nieustająco analizuje i ocenia ryzyka finansowe wykorzystując instrumenty zgodnie z wewnętrzną polityką zabezpieczeń, m.in. w lipcu br. zawarte zostały transakcje zabezpieczenia stóp procentowych – IRS obligacji oraz jednego kredytu inwestycyjnego na łączną kwotę 15,1 mln zł.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

1.4.2 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, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,

- mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- słaba koniunktura w przemyśle i budownictwie
- ograniczone finansowanie firm z branży budowlanej przez instytucje finansowe,
- zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania,
- cięcia budżetowe rządu.

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,
- wysoka wartość środków pieniężnych,
- poprawa zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.
- 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,
- realizacja programu inwestycyjnego zwiększającego moce produkcyjne fabryki domów,
- bardzo małe zaangażowanie w projekty infrastrukturalne finansowane ze środków publicznych,
- realizacja strategii rozwoju segmentu deweloperskiego zakładającej m.in. jego wyodrębnienie i możliwość debiutu na GPW.
- kompetencje do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym.

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- niższe od oczekiwań dotychczasowe efekty segmentu lekkich konstrukcji.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2013				2012	2013	2014
		I	II	III	IV			
PKB	% t/r	0,5	0,7	1,5	1,9	1,9	2,6	
PKB	% k/k	0,1	0,2	0,4	0,4	x	X	
Wartość dodana								
w przemyśle	% t/r	-0,3	0,3	1,5	2,0	1,1	2,2	
w budownictwie	% t/r	-12,4	-17,2	-7,1	-2,7	-0,7	4,6	
w usługach rynkowych	% t/r	2,2	2,3	2,6	3,0	3,0	3,0	
Popyt krajowy	% t/r	-0,9	0,5	0,9	1,0	-0,2	1,6	
Spożycie ogółem	% t/r	-0,1	0,5	0,8	1,4	0,6	1,8	
w tym: indywidualne	% t/r	0,0	0,8	1,1	1,8	0,8	2,2	
Nakłady brutto na środki trwałe	% t/r	-2,0	-1,8	-1,7	-1,0	-0,8	2,6	
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% t/r	-2,0	-0,4	1,1	1,8	0,9	2,0	
budownictwa	% t/r	-15,1	-23,1	-8,0	-3,5	-1,8	4,1	
Inflacja (CPI; średnia)	%	1,3	0,5	0,8	1,3	3,7	1,6	
Inflacja (CPI; k.o.)	%	1,0	0,2	1,2	1,8	2,4	2,2	
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	6,6	5,4	5,7	5,8	4,5	8,0	
Wynagrodzenie brutto realne	% t/r	1,3	1,5	1,8	2,0	0,1	2,1	
Przeciętne zatrudnienie w GN	% t/r	-0,7	0,1	0,4	0,6	0,0	1,1	
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	14,3	13,2	13,2	14,1	13,4	13,0	
Eksport (GUS/RN)	%	1,3	0,7	1,1	2,5	2,8	3,6	
Import (GUS/RN)	%	-1,7	-0,5	0,2	0,4	-1,8	1,6	
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-2,8	-2,1	-2,2	-2,3	-2,3	-2,6	
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,15	3,22	3,2	3,1	3,26	3,0	
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,16	4,20	4,2	4,1	4,18	4,0	

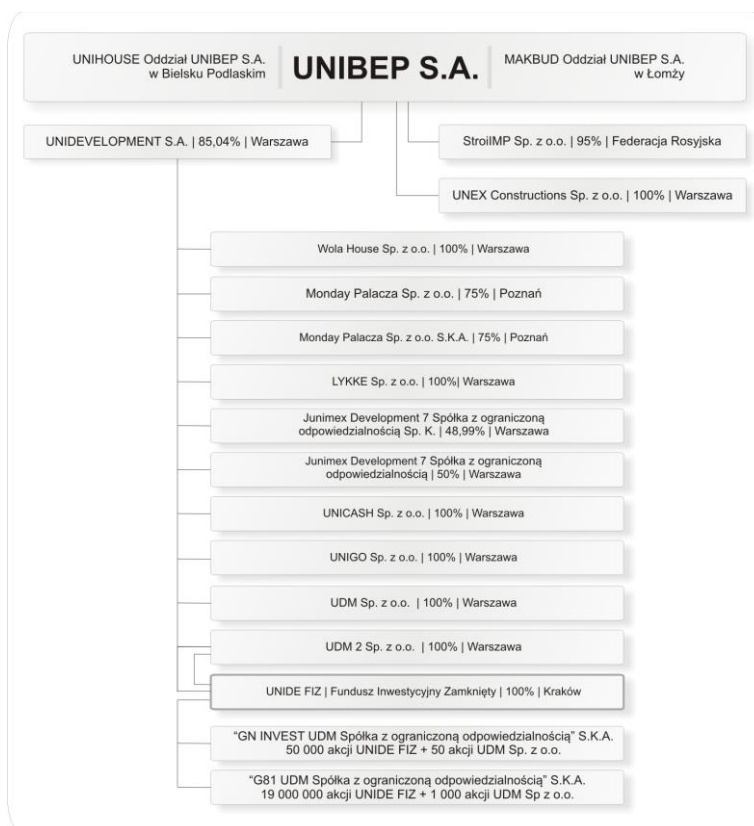
Źródło: IBnGR, lipiec 2013

1.4.3 Sezonowość

W pierwszym półroczu 2013 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowego. W tym segmencie działalność w I kwartale br. była bardzo ograniczona.

1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień 2013.06.30 Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. z jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.5).

W dniu 30 kwietnia 2013 nastąpiło przekształcenie UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą UNIDEVELOPMENT S.A. (RB 8/2013)

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest także w punkcie 1. Informacje ogólne w ramach Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9 179 646	26,85%	9 179 646	26,85%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6 000 000	17,55%	6 000 000	17,55%
3.	Beata Maria Skowrońska	5 970 000	17,46%	5 970 000	17,46%
4.	AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	3 388 220	9,91%	3 388 220	9,91%

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

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

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu UNIBEP S.A.	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu UNIBEP S.A.	50.000	50.000	---
3.	Sławomir Kiszycki	Członek Zarządu UNIBEP S.A.	0	0	---
4.	Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu spółki zależnej Unidevelopment S.A.	59 217	59 217	---
5.	Mariusz Chabrowski	Prezes Zarządu spółki zależnej StroIMP Sp. z o.o.	22 500	22 500	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	26,85%
3.	Wojciech Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

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

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

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

Spółka realizuje Program Opcji Menadżerskich (szerzej w sprawozdaniu finansowym za rok 2012).

W kwietniu br. roku czterech beneficjentów transzy I i II Programu Opcji Menadżerskich (posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A) dokonało wpłat i złożyło oświadczenia o objęciu akcji zwykłych na okaziciela serii C. Łączna liczba objętych akcji 168.028. Cena emisyjna akcji - 2,70 zł.

Akcje wyemitowane zostały w ramach kapitału warunkowego w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 sztuk akcji serii C w celu przyznania praw do objęcia akcji przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii A. Akcje w liczbie 168.028 zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego oraz zarejestrowane w KDPW.

W dniu 28 maja 2013 UNIBEP S.A. przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii "B1" w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 PLN, kuponowych z terminem zapadalności 24 miesiące (data zapadalności 28 maja 2015) oraz emisję obligacji Serii "B2" w ilości 110.000 na kwotę 11.000.000 kuponowych z terminem zapadalności 36 miesięcy (data zapadalności 28 maja 2016) (RB 25/2013)

Emisja obligacji serii „B1” oraz serii „B2” podlegała częściowej kompensacie z obligacjami serii „A”, których wykup w ilości 22.000 sztuk (22.000.000 PLN) przypadła na 19 czerwca 2013. Nieskompensowane z emisją obligacji serii „B1” oraz serii „B2” obligacje serii „A” zostały wykupione w terminie.

1.6.4 Wyłacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. Raportem bieżącym Nr 5/2013 z dnia 25 kwietnia 2013r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2012 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 6 czerwca 2013r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2012 r., określając dzień dywidendy (D) na 17 czerwca 2013r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 2 lipca 2013r.

Łącznie dywidenda za 2012r. wyniosła: 4 102 765,44 zł tj. 12 gr na akcję.

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

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

1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

Pozostałe informacje:

1. Podpisanie umowy ze spółką z Grupy Emitenta.

W dniu 26 kwietnia 2013 roku Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji przy ul. Berensona w Warszawie. Zamawiającym jest spółka LYKKE Sp. z o.o. należąca do Grupy Kapitałowej Unibep.

Przedmiotem umowy jest wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami i zagospodarowaniem terenu. W dziewięciu budynkach znajdzie się 165 lokali mieszkalnych. Powierzchnia użytkowa budynków to 8 760m².

Termin realizacji inwestycji: I etap - III kwartał 2014; II etap – IV kwartał 2014. Wartość umowna kontraktu to 24 880 500 PLN.

2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w Skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym.

1.9 Inne istotne informacje Grupy

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

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w okresie to:

- Unidevelopment Sp. z o.o. w dniu 13.03.2013 poręczyła na wekslu Junimex Dev. 7 Sp. z o.o. Sp. K. jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego spółce Junimex Development 7 Sp. z o.o. Sp. K. na zakup nieruchomości w Radomiu (zobowiązanie do poręczenia wynikało z umowy kredytu). Kwota poręczenia 17 971 600 zł.

2. Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	55 283 668,64	56 528 020,99	57 321 979,06
Wartości niematerialne	6 593 878,50	6 553 984,37	6 676 694,72
Środki trwałe w budowie	3 238 711,81	1 407 376,23	1 827 569,25
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	100,00	100,00	5 100,00
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-długookresowe	-	-	-
Inwestycje w podmiot wspólnie kontrolowany	-	-	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 295 013,39	2 299 903,88	2 294 108,42
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 463 934,00	1 307 704,00	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	20 567 791,69	16 072 527,75	14 635 997,06
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 530 858,00	16 539 507,00	18 962 036,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 991 175,36	2 065 778,74	2 140 381,84
Nieruchomość inwestycyjna	-	-	-
Pożyczki udzielone	7 487 582,99	3 538 713,35	9 360,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 204 903,30	913 894,00	1 277 823,55
Aktywa trwałe razem	123 657 617,68	107 227 510,31	105 151 049,90
Aktywa obrotowe	-	-	-
Zapasy	115 650 088,95	118 424 553,39	127 343 917,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	189 771 289,27	159 596 247,40	198 163 617,10
Kaucje z tytułu umów o budowę	17 932 208,80	19 263 951,86	10 656 951,19
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	59 824 683,71	114 339 383,89	83 397 125,91
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	165 839,47	8 681 880,31	3 367 904,70
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	764 212,20	166 116,37	-
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych-krótkoterminowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 015 388,71	36 562 492,72	52 089 197,26
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 570 198,11	5 532 500,54	11 362 321,39
Pożyczki udzielone	7 645 297,57	10 018 145,32	2 720 576,61
Aktywa obrotowe razem	482 339 206,79	472 585 271,80	489 101 611,57
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
AKTYWA RAZEM	605 996 824,47	579 812 782,11	594 252 661,47

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	3 418 971,20	3 402 168,40	3 402 168,40
Udziały własne	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	863,97	873,98	548,39
Pozostałe kapitały	155 778 637,56	154 935 829,83	145 492 535,01
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	58 614 881,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane	14 229 376,34	10 845 196,00	13 893 334,65
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	173 427 849,07	169 184 068,21	162 788 586,45
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	3 153 538,16	2 683 395,69	244 340,84
Kapitał własny ogółem	176 581 387,23	171 867 463,90	163 032 927,29
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	46 071 126,22	23 512 820,50	18 704 895,49
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	730 277,00	676 916,00	683 680,89
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	16 645 919,00	11 458 302,00	13 298 965,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	26 811 899,61	25 422 051,41	24 656 580,66
Przychody przyszłych okresów	474 238,75	557 607,19	651 586,85
Zobowiązania długoterminowe razem	90 733 460,58	61 627 697,10	57 995 708,89
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	215 446 333,12	151 860 798,69	192 180 824,07
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 831 630,52	18 289 612,57	24 380 049,48
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	21 702 594,16	18 218 848,14	15 819 398,82
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	12 095 805,95	106 616 020,24	100 333 437,65
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 778 524,52	664 400,40	351 332,30
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	57 854 286,53	47 454 919,48	37 949 127,55
Przychody przyszłych okresów	6 972 801,86	3 213 021,59	2 209 855,42
Zobowiązania krótkoterminowe razem	338 681 976,66	346 317 621,11	373 224 025,29
PASYWA RAZEM	605 996 824,47	579 812 782,11	594 252 661,47
Wartość księgowa	173 427 849,07	169 184 068,21	162 788 586,45
Liczba akcji	34 189 712	34 021 684	34 021 684
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)	5,07	4,97	4,78

2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2013	30-06-2012
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	413 796 953,43	364 729 654,30
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	21 910 044,30	2 363 488,96
Przychody ze sprzedaży ogółem	435 706 997,73	367 093 143,26
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	387 943 556,46	341 585 262,21
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	21 805 572,25	2 261 974,01
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 957 869,02	23 245 907,04
Koszty sprzedaży	3 318 611,85	2 013 125,79
Koszty zarządu	12 259 422,43	12 872 287,69
Pozostałe przychody operacyjne	3 367 268,54	1 427 023,43
Pozostałe koszty operacyjne	1 837 071,26	1 225 994,49
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 910 032,02	8 561 522,50
Przychody finansowe	2 749 588,03	2 162 088,06
Koszty finansowe	5 009 957,95	4 666 190,77
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	- 4 890,49	- 5 143,29
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 644 771,61	6 052 276,50
Podatek dochodowy	2 572 197,18	- 2 830 286,62
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 072 574,43	8 882 563,12
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	7 072 574,43	8 882 563,12

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2013	30-06-2012
Zysk (strata) netto	7 072 574,43	8 882 563,12
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	- 10,54	- 41,29
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	637 500,00	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	- 121 125,00	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	516 364,46	- 41,29
Całkowite dochody ogółem	7 588 938,89	8 882 521,83
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	7 072 574,43	8 882 563,12
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 602 464,93	8 891 043,04
udziały niesprawujące kontroli	470 109,50	- 8 479,92
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	7 072 574,43	8 882 563,12
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 602 464,93	8 891 043,04
udziały niesprawujące kontroli	470 109,50	- 8 479,92
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,26
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,19	0,26
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	7 588 938,89	8 882 521,83
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 118 829,92	8 890 918,12
udziały niesprawujące kontroli	470 108,97	- 8 396,29
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,21	0,26
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,21	0,26

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane					
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2013r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							16 779 139,95	-16 779 139,95	-		-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					362 044,73	-1 248 482,80	886 438,07		-		-
- podział wyniku na dywidendę							-4 102 765,44		-4 102 765,44		-4 102 765,44
- zwiększenie kontroli nad spółkami zależnymi							-582,50		-582,50	33,50	-549,00
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			775 998,00						775 998,00		775 998,00
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	16 802,80		-700 575,68		700 575,68	436 872,80			453 675,60		453 675,60
- korekta wyniku w spółkach zależnych							-1 374,72		-1 374,72		-1 374,72
- dochody całkowite		-10,01		516 375,00					6 602 464,93	7 118 829,92	7 588 938,89
30 CZERWCA 2013r.	3 418 971,20	863,97	1 435 775,13	378 413,00	95 349 568,41	58 614 881,02	7 626 911,41	6 602 464,93	173 427 849,07	3 153 538,16	176 581 387,23

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej								Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem			
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	-	74 985 395,37	59 426 491,02	-1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	21 119 385,26	-21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy					21 382 180,85		-21 382 180,85				-
- podział wyniku na dywidendę							-4 082 602,08		-4 082 602,08		-4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółkami zależnymi							4 461,55		4 461,55	1 626,00	6 087,55
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną							-1 344,64		-1 344,64	101 444,64	100 100,00
- nabycie certyfikatów inwestycyjnych FIZ					-25 000,00				-25 000,00		-25 000,00
- utrata współkontroli							-12 924,77		-12 924,77		-12 924,77
- zbycie spółki zależnej							32,34		32,34		32,34
- zmniejszenie udziału jednostki dominującej nad spółkami zależnymi					3 740,00	-2 080 628,22	14 016,86		-2 062 871,36	2 537 871,36	475 000,00
- przeniesienie kapitału-opcje menadżerskie w związku z nieobjęciem warrantów					-136 275,19		136 275,19		-		-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi					783 025,00				783 025,00		783 025,00
- dochody całkowite		200,67			-116 702,00			16 779 139,95	16 662 638,62	-107 762,80	16 554 875,82
31 GRUDNIA 2012r.	3 402 168,40	873,98	1 360 352,81	-137 962,00	94 286 948,00	59 426 491,02	-5 933 943,95	16 779 139,95	169 184 068,21	2 683 395,69	171 867 463,90

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej				Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane					
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2012r.	3 402 168,40	673,31	713 603,00	74 985 395,37	59 426 491,02	- 1 729 062,81	21 119 385,26	157 918 653,55	150 216,49	158 068 870,04
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	21 119 385,26	- 21 119 385,26	-	-	-
- podział wyniku na kapitał zapasowy				10 308 545,62		- 10 308 545,62		-		-
- podział wyniku na dywidendę						- 4 082 602,08		- 4 082 602,08		- 4 082 602,08
- przejęcie kontroli nad spółką						4 461,55		4 461,55	1 076,00	5 537,55
współkontrolowaną										
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną						- 1 344,69		- 1 344,69	101 444,64	100 099,95
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			58 500,00					58 500,00		58 500,00
- dochody całkowite		- 124,92					8 891 043,04	8 890 918,12	- 8 396,29	8 882 521,83
30 CZERWCA 2012r.	3 402 168,40	548,39	772 103,00	85 293 940,99	59 426 491,02	5 002 291,61	8 891 043,04	162 788 586,45	244 340,84	163 032 927,29

2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2013	30-06-2012
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	9 644 771,61	6 052 276,50
II. Korekty razem	12 483 313,19	8 681 476,32
1. Amortyzacja	2 875 258,62	2 656 997,99
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	879 803,16	-347 993,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 334 814,97	3 005 503,92
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-101 525 728,13	19 273 409,62
5. Zmiana stanu rezerw	10 573 853,05	-1 611 339,03
6. Zmiana stanu zapasów	2 945 062,01	41 403,59
7. Zmiana stanu należności	21 951 088,37	-41 240 626,99
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	67 898 381,16	36 319 829,22
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 413 885,45	-4 850 516,62
10. Inne korekty	691 158,65	251 020,02
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	6 273 506,78	-4 816 212,40
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 128 084,80	14 733 752,82
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 694 987,02	-2 571 918,52
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	111 426,02	86 070,66
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych(w tym weksle)	-550,00	-2 786 669,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	317 406,34	609 388,80
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-872 159,84	-3 317 360,00
Nabycie/zbycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	99 974 716,29	-20 355 796,96
Pozostałe(w tym realizacja forwardów)	287 093,33	-742 164,15
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	97 122 945,12	-29 078 449,17
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	11 156 353,50	21 388 976,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów i obligacji	-96 285 507,48	-13 168 189,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych	13 097 824,14	22 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 199 537,29	-1 150 721,89
Zapłacone odsetki	-2 638 789,25	-5 123 352,30
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-75 869 656,38	23 946 712,81
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	43 381 373,54	9 602 016,46
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	-
- różnice kursowe	14 816,81	-239 855,73
Środki pieniężne na początek okresu	36 619 198,36	42 727 036,53
Środki pieniężne na koniec okresu	80 000 571,90	52 329 052,99
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym

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

1. Zawarcie umowy na wykonanie prac adaptacyjno - wykończeniowych w budynku biurowym w Warszawie.

W dniu 2 lipca 2013r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na wykonanie prac adaptacyjno wykończeniowych w budynku biurowym przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie.

Zamawiającym jest "BPS Grzybowska 81" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Terminy realizacji inwestycji: 30 września 2013. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 11 180 080,91 netto. (RB 31/2013)

2. Zawarcie umowy na realizację basenu olimpijskiego w Lublinie

W dniu 25 lipca 2013r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Zespołu krytych pływalni przy Al. Zygmuntońskich4 w Lublinie.

Zamawiającym jest Gmina Lublin z siedzibą w Lublinie.

Termin realizacji inwestycji: 16 miesięcy od daty zawarcia umowy. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 72 684 527,88 PLN netto. (RB 33/2013)

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Sławomir Kiszycki

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 26 sierpnia 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