



**Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A.**  
z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2012

## SPIS TREŚCI

<b>1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy</b> .....	<b>3</b>
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu.....	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	6
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	7
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	7
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	7
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe .....	7
1.4.3 Sezonowość.....	8
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP .....	8
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP .....	9
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych.....	9
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	9
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	9
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	9
1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	10
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	10
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	10
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	10
<b>2. Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012</b> .....	<b>11</b>
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	11
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych .....	13
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	14
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	16
<b>3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym</b> .....	<b>17</b>
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.....	17

## 1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

### 1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

#### **Komentarz Prezesa Zarządu**

##### **Szanowni Akcjonariusze**

W pierwszym półroczu Grupa po raz kolejny udowodniła, iż potrafi wypracować planowane pozytywne wyniki, pomimo dużych perturbacji w branży budowlanej na rynku krajowym. W kontekście obaw dotyczących kondycji spółek budowlanych zaprezentowane wyniki uważam za dobre i stabilne.

Zgodnie z oczekiwaniami pierwsze półrocze było lepsze dla segmentu działalności deweloperskiej, głównie dzięki projektom „Point House” oraz „Grzybowska” (projekt biurowy). Na uwagę zasługuje fakt, iż działalność budowlana drogowa także poprawiła wynik względem poprzedniego okresu o ponad trzydzieści procent, choć niestety w dalszym ciągu utrzymuje stratę z działalności.

Pozytywnym elementem jest systematycznie rosnąca ilość zapytań ofertowych z rynków eksportowych, szczególnie z rynku norweskiego, co jest kluczowe dla planów na przyszłość i rozpoczętych działań rozwojowych. Nasze rynki eksportowe są relatywnie bezpieczne, co jest istotne w kontekście dekonunktury na rynku budowlanym w Polsce. Eksport jest i będzie jednym z kluczowych segmentów naszej działalności w zakresie planów na przyszłość, w tym również na rynki poza Europą. Oddział Unihouse (segment działalności lekkie konstrukcje) wypracował względem okresu poprzedniego zysk brutto ze sprzedaży aż o osiemdziesiąt procent wyższy, co pozwala stwierdzić, iż coraz pewniej poruszamy się po rynku norweskim.

Problemem branży jest poziom marż możliwych do uzyskania, jak również wysokość sprzedaży w obszarze działalności budowlanej kubaturowej. Jest to widoczne również w naszej spółce, gdzie nastąpił spadek sprzedaży względem analogicznego okresu ubiegłego roku o dziesięć procent. Jednakże atutem Unibep jest dywersyfikacja branż i rynków, co w połączeniu z określonym poziomem całości sprzedaży pozwala na pozytywne wyniki. W wynikach widoczne są także zmiany w obszarze deweloperskim (mniejsze przychody i zyski w Unibepie, a większe w Grupie), w obszarze organizacyjnym i rozwojowym, gdzie przygotowywana spółka zależna Unidevelopment już samodzielnie prowadzi działania operacyjne i dynamicznie tworzy struktury prawno-administracyjne celem budowania wartości dla Akcjonariuszy.

Bardzo ważnym dla nas czynnikiem jest płynność finansowa spółki, która utrzymuje się na zadawalającym, bezpiecznym poziomie, a priorytetem w naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe Grupy. Oceniamy, że jesteśmy strategicznie prawidłowo ukierunkowani na okres zmniejszenia rynku budowlanego w kraju.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami 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 2012	I półrocze 2011	I półrocze 2012	I półrocze 2011
Przychody netto ze sprzedaży	367 093	368 167	86 894	92 800
EBITDA	11 219	12 034	2 656	3 033
EBIT	8 562	8 670	2 027	2 185
Zysk/Strata netto	8 883	6 223	2 103	1 569

### Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Aktywa trwałe	105 151	102 095	99 320	24 676	23 115	24 913
Aktywa obrotowe	489 102	417 745	408 612	114 778	94 581	102 496
Aktywa/Pasywa	594 253	519 840	507 937	139 453	117 696	127 411
Kapitał własny	163 033	158 069	142 945	38 259	35 788	35 856
Kapitał obcy	431 220	361 771	364 992	101 194	81 908	91 555

### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2012	I półrocze 2011	I półrocze 2012	I półrocze 2011
Przepływy z działalności operacyjnej	14 734	-1 702	3 488	-429
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 29 078	-4 321	- 6 883	-1 089
Przepływy z działalności finansowej	23 947	15 342	5 668	3 867
Środki pieniężne na początek okresu	42 727	28 275	9 674	7 139
Środki pieniężne na koniec okresu	52 329	37 593	12 280	9 430

### Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2012	I półrocze 2011
Rentowność EBIT	2,33%	2,35%
Rentowność netto (ROS)	2,41%	1,69%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	5,52%	4,39%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,51%	3,07%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,73	0,72
Wskaźnik płynności bieżącej	1,31	1,44
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,14	0,15

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 2012

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

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

**2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego**

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

**3) Umowa na zespół budynków mieszkalnych w Warszawie**

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

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

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

**5) Zawarcie kolejnych umów na rynku norweskim**

W dniu 17 stycznia 2012 UNIBEP podpisał umowę z NHR Eiendom AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii na wykonanie inwestycji "Fagerliveien" w Ålesund w Norwegii obejmującej wykonanie jednego budynku z 7 mieszkaniami, wykonanymi w technologii modułowej Unihouse. Wartość kontraktu wynosi 8 440 035 NOK tj. 4 811 664 PLN netto wg kursu NBP z dnia 17.01.2012 r. Termin realizacji inwestycji: luty 2012 – październik 2012

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

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

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

**6) Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji „SASKA”**

W dniu 17 kwietnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę, której przedmiotem jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa III etapu zespołu mieszkaniowego "SASKA" w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego. Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Trzeci etap zespołu mieszkaniowego "SASKA" składał się będzie z 4 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 38,82 tys. m<sup>2</sup> (PUM+U). Inwestycja obejmuje 670 mieszkań oraz 19 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 145 392 500 złotych netto + należny podatek VAT. Terminy realizacji umowy: rozpoczęcie robót budowlanych - 25.04.2012; zakończenie robót budowlanych - 31.12.2014 (Raport bieżący 12/2012)

**7) Emisja obligacji o wartości nominalnej 22 mln PLN**

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

#### 8) Nabycie przez Unidevelopment 100% udziałów w spółce celowej Wola House

W dniu 26 kwietnia 2012r. Unidevelopment Sp. z o.o. (spółka zależna od UNIBEP S.A.) nabyła 100% udziałów w spółce celowej pod firmą Wola House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z transakcją nabycia w/w udziałów UNIBEP S.A. zobowiązał się do spłaty pożyczek udzielonych nabywanej Spółce przez Sprzedającego w kwocie łącznej 12.055.831,00 zł - w celu wstąpienia w trybie art.518 § 1 pkt 3 kc w prawa zaspokojonego wierzyciela.

Sprzedającym jest spółka SELVAAG EIENDOM AS z siedzibą w Norwegii (Raport bieżący 16/2012).

#### 9) Wybór podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdań finansowych za I półrocze 2012 r.

W dniu 22 czerwca 2012 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdania za I półrocze 2012 r. (jednostkowego spółki i skonsolidowanego grupy kapitałowej). Wybrany podmiotem jest firma PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Raport bieżący 25/2012).

## 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 30-06-2012					
	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
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>13 564</b>	<b>-1 204</b>	<b>9 542</b>	<b>3 305</b>	<b>-1 962</b>	<b>23 246</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,82%	-4,95%	19,15%	9,04%	7,93%	6,33%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2011					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	310 950	19 005	19 721	38 901	-20 410	368 167
sprzedaż zewnętrzna	290 882	19 005	19 721	38 559		368 167
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 068			342	-20 410	0
Koszt sprzedaży	292 900	20 884	16 399	37 096	-19 760	347 518
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 050</b>	<b>-1 879</b>	<b>3 322</b>	<b>1 804</b>	<b>-650</b>	<b>20 648</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,80%	-9,89%	16,84%	4,64%	3,18%	5,61%

### INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	okres zakończony	okres zakończony	stan na dzień	stan na dzień
	30-06-2012	30-06-2011	30-06-2012	31-12-2011
KRAJ	286 445	263 491	44 677	41 856
EKSPORT	80 648	104 676	23 290	25 865
w tym Norwegia	35 158	28 149	22 866	25 264
w tym Rosja	27 149	63 082	346	301
<b>Razem</b>	<b>367 093</b>	<b>368 167</b>	<b>67 967</b>	<b>67 721</b>

\* 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 2012.

### 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 uzyskanej sprzedaży jest na poziomie roku ubiegłego. W każdym z segmentów (poza działalnością budowlaną kubaturową) nastąpiła poprawa efektywności.

W związku z realizacją nowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego, w celu implementacji struktury funduszu inwestycyjnego zamkniętego zaawansowane są działania związane z przekształceniem dwóch spółek zależnych spółek z o.o. w spółki komandytowo akcyjne. Zawarto też umowę z Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych, która określa zasady i warunki współpracy stron w zakresie administrowania i zarządzania funduszem. W związku z opisanymi wydarzeniami nastąpiły zmiany w wykazywaniu podatku dochodowego (podatek odroczony).

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

#### 1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

##### Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Ryzyko podwyżek przez RPP stóp procentowych
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- Mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- Zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

##### Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Poprawa sytuacji na rynku rosyjskim,
- Dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

##### Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Przyjęcie i realizacja nowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego,
- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Wielkość i jakość portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Zbudowanie kompetencji potrzebnych do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym,
- Sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- Przygotowanie w oddziale produkcyjnym nowych produktów na nowe rynki .

##### Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- Stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo), trudności w osiągnięciu zakładanej pozycji rynkowej i rentowności,
- Spadek zyskowność jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:



		2012				2011	2012	2013
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	3,5	3,0	2,5	2,3	4,3	2,8	2,6
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	3,4	2,3	3,5	3,2	6,8	2,9	2,7
w budownictwie	% r/r	9,6	2,5	2,5	2,3	11,8	3,5	3,2
w usługach rynkowych	% r/r	3,5	3,1	2,2	2,1	3,1	2,7	2,6
Popyt krajowy	% r/r	2,7	3,1	2,5	2,4	3,6	2,6	2,7
Spożycie ogółem	% r/r	1,3	2,0	1,6	1,8	2,1	1,7	1,9
w tym: indywidualne	% r/r	2,1	2,2	1,9	2,0	3,1	2,0	2,2
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	6,7	5,2	5,0	4,0	8,1	4,9	4,3
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	4,9	2,8	4,2	4,0	7,5	4,0	3,7
budownictwa	% r/r	14,9	3,1	3,1	3,0	12,4	4,8	4,7
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,1	4,0	3,8	3,3	4,3	3,8	2,5
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,9	4,3	3,7	3,2	4,6	3,2	2,4
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	9,3	11,1	11,7	10,8	12,5	10,8	9,1
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	1,2	0,7	0,9	1,1	1,2	1,0	1,8
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	0,2	0,6	0,7	0,7	1,9	0,5	0,4
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	13,3	12,4	12,7	13,1	12,5	13,1	13,4
Eksport (GUS/RN)	%	4,8	2,5	2,0	3,0	7,5	3,0	2,4
Import (GUS/RN)	%	3,2	2,6	2,3	2,6	5,8	2,8	2,6
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-4,6	-5,0	-5,0	-4,5	-4,3	-4,5	-4,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,23	3,32	3,3	3,4	2,96	3,3	3,2
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,23	4,26	4,1	4,0	4,12	4,2	4,0

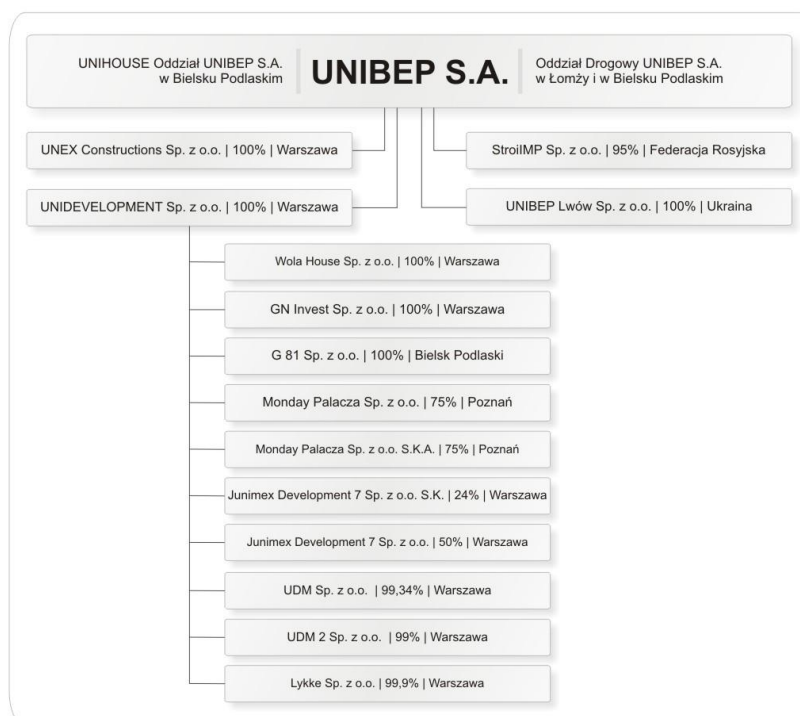
Źródło: IBnGR, sierpień 2012

### 1.4.3 Sezonowość

W pierwszym półroczu 2012 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć trudne warunki zimowe 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o., UNEX Constructions sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.5).

W dniu 26 kwietnia 2012 r. spółka zależna Unidevelopment sp. z o.o. nabyła 100 % udziałów w kapitale zakładowym w spółce celowej Wola House sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

### 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	26,98%	9.179.646	26,98%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,64%	6.000.000	17,64%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,78%	6.050.000	17,78%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.347.727	9,84%	3.347.727	9,84%

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	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołabiecki	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	26,98%
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:

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

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

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

#### **1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda**

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

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

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

#### **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 lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w 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.

## 2. Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012

### 2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Środki trwałe	57 321 979,06	57 637 199,15	50 879 394,84
Wartości niematerialne	6 676 694,72	6 723 293,53	10 226 477,48
Środki trwałe w budowie	1 827 569,25	1 145 586,04	7 564 495,12
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	5 100,00	5 050,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 294 108,42	2 299 251,71	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 635 997,06	12 617 354,40	8 113 878,36
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 962 036,00	18 265 869,00	17 311 142,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 140 381,84	2 214 985,27	2 289 588,79
Pożyczki udzielone	9 360,00	16 380,00	2 342 567,31
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 277 823,55	1 170 040,53	592 321,00
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>105 151 049,90</b>	<b>102 095 009,63</b>	<b>99 319 864,90</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	127 343 917,41	112 525 652,00	125 554 427,89
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	198 163 617,10	191 329 904,73	174 561 542,43
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 656 951,19	13 581 063,75	14 786 972,94
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	83 397 125,91	46 892 337,68	43 777 359,22
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 367 904,70	2 990 180,80	684 455,42
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 089 197,26	42 824 851,70	42 981 121,07
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 362 321,39	5 315 282,54	3 752 817,23
Pożyczki udzielone	2 720 576,61	2 285 352,81	2 513 113,22
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>489 101 611,57</b>	<b>417 744 626,01</b>	<b>408 611 809,42</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	-	-	5 000,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>594 252 661,47</b>	<b>519 839 635,64</b>	<b>507 936 674,32</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	3 402 168,40	3 402 168,40	3 392 718,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	548,39	673,31	- 7 556,71
Pozostałe kapitały	145 492 535,01	135 125 489,39	135 198 799,97
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	59 426 491,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane	13 893 334,65	19 390 322,45	3 933 813,70
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>162 788 586,45</b>	<b>157 918 653,55</b>	<b>142 517 775,36</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	244 340,84	150 216,49	427 249,78
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>163 032 927,29</b>	<b>158 068 870,04</b>	<b>142 945 025,14</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	18 704 895,49	39 213 028,20	51 685 087,98
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	683 680,89	662 937,44	576 043,64
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	13 298 965,00	16 925 643,00	13 191 113,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 656 580,66	23 954 441,11	14 789 786,00
Przychody przyszłych okresów	651 586,85	754 761,80	865 640,52
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>57 995 708,89</b>	<b>81 510 811,55</b>	<b>81 107 671,14</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	192 180 824,07	152 706 947,88	172 628 437,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 380 049,48	28 229 886,37	24 588 008,43
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	15 819 398,82	11 743 146,37	23 171 643,91
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	100 333 437,65	43 929 551,77	15 381 128,68
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	351 332,30	2 021 484,47	110 906,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	37 949 127,55	38 174 057,98	22 949 502,86
Przychody przyszłych okresów	2 209 855,42	3 454 879,21	25 054 350,71
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>373 224 025,29</b>	<b>280 259 954,05</b>	<b>283 883 978,04</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>594 252 661,47</b>	<b>519 839 635,64</b>	<b>507 936 674,32</b>
Wartość księgowa	162 788 586,45	157 918 653,55	142 945 025,14
Liczba akcji	34 021 684	34 021 684	33 927 184
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)	4,78	4,64	4,21

## 2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2012-06-30	2011-06-30
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	364 729 654,30	360 727 681,21
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 363 488,96	7 439 095,01
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>367 093 143,26</b>	<b>368 166 776,22</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	341 585 262,21	340 175 195,57
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	2 261 974,01	7 343 263,88
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>23 245 907,04</b>	<b>20 648 316,77</b>
Koszty sprzedaży	2 013 125,79	1 456 431,21
Koszty zarządu	12 872 287,69	11 290 582,72
Pozostałe przychody operacyjne	1 427 023,43	1 709 113,21
Pozostałe koszty operacyjne	1 225 994,49	940 732,11
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>8 561 522,50</b>	<b>8 669 683,94</b>
Przychody finansowe	2 162 088,06	1 922 629,89
Koszty finansowe	4 666 190,77	2 294 885,42
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	- 5 143,29	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 052 276,50</b>	<b>8 297 428,41</b>
Podatek dochodowy	- 2 830 286,62	2 074 329,78
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>8 882 563,12</b>	<b>6 223 098,63</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 882 563,12</b>	<b>6 223 098,63</b>

B. POZOSTAŁE DOCHODY	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2012-06-30	2011-06-30
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	- 41,29	- 2 126,17
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>- 41,29</b>	<b>- 2 126,17</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>8 882 521,83</b>	<b>6 220 972,46</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	8 882 563,12	6 223 098,63
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 891 043,04	6 330 817,05
udziały niesprawujące kontroli	- 8 479,92	- 107 718,42
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	8 882 563,12	6 223 098,63
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 891 043,04	6 330 817,05
udziały niesprawujące kontroli	- 8 479,92	- 107 718,42
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,26	0,19
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,26	0,19
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	8 882 521,83	6 220 972,46
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 890 918,12	6 328 685,45
udziały niesprawujące kontroli	- 8 396,29	- 107 712,99
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,26	0,19
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,26	0,19

## 2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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
<b>01 STYCZNIA 2012r.</b>	<b>3 402 168,40</b>	<b>673,31</b>	<b>713 603,00</b>	<b>74 985 395,37</b>	<b>59 426 491,02</b>	<b>- 1 729 062,81</b>	<b>21 119 385,26</b>	<b>157 918 653,55</b>	150 216,49	<b>158 068 870,04</b>
- 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
<b>30 CZERWCA 2012r.</b>	<b>3 402 168,40</b>	<b>548,39</b>	<b>772 103,00</b>	<b>85 293 940,99</b>	<b>59 426 491,02</b>	<b>5 002 291,61</b>	<b>8 891 043,04</b>	<b>162 788 586,45</b>	<b>244 340,84</b>	<b>163 032 927,29</b>

## Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2011r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>-5 425,11</b>	<b>300 000,00</b>	<b>54 739 972,11</b>	<b>59 426 491,02</b>	<b>-684 270,80</b>	<b>22 706 866,37</b>	<b>139 876 351,99</b>	<b>534 962,77</b>	<b>140 411 314,76</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	22 706 866,37	-22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	-	-20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	413 603,00	-	-	-	-	413 603,00	-	413 603,00
- przejęcie kontroli nad MONDAY PALACZA SP. Z O.O. SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	150 000,00	150 000,00
- połączenie jedn. domnującej z PRDIM Sp. z o.o.	9 450,00	-	-	-102 913,58	-	677 899,59	-	584 436,01	-533 277,01	51 159,00
- objęcie współkontroli nad Junimex Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-9 959,05	-	-9 959,05	-	-9 959,05
- suma całkowitych dochodów	-	6 098,42	-	-	-	-	21 119 385,26	21 125 483,68	-1 469,27	21 124 014,41
<b>31 GRUDNIA 2011</b>	<b>3 402 168,40</b>	<b>673,31</b>	<b>713 603,00</b>	<b>74 985 395,37</b>	<b>59 426 491,02</b>	<b>-1 729 062,81</b>	<b>21 119 385,26</b>	<b>157 918 653,55</b>	<b>150 216,49</b>	<b>158 068 870,04</b>

## Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2011r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 5 425,11</b>	<b>300 000,00</b>	<b>54 739 972,11</b>	<b>59 426 491,02</b>	<b>- 684 270,80</b>	<b>22 706 866,37</b>	<b>139 876 351,99</b>	<b>534 962,77</b>	<b>140 411 314,76</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	22 706 866,37	-22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	-	-20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08	-	-4 071 262,08
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	384 000,00	-	-	-	-	384 000,00	-	384 000,00
- korekta wyniku lat poprzednich	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- suma dochodów całkowitych	-	-2 131,60	-	-	-	-	6 330 817,05	6 328 685,45	-107 712,99	6 220 972,46
<b>30 CZERWCA 2011</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 7 556,71</b>	<b>684 000,00</b>	<b>75 088 308,95</b>	<b>59 426 491,02</b>	<b>- 2 397 003,35</b>	<b>6 330 817,05</b>	<b>142 517 775,36</b>	<b>427 249,78</b>	<b>142 945 025,14</b>



## 2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	2012-06-30	2011-06-30
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	6 052 276,50	8 297 428,41
II. Korekty razem	8 681 476,32	- 10 000 363,30
1. Amortyzacja	2 656 997,99	3 364 423,23
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 347 993,00	- 592 915,64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 005 503,92	506 714,70
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	19 273 409,62	46 506,63
5. Zmiana stanu rezerw	- 1 611 339,03	1 644 533,22
6. Zmiana stanu zapasów	41 403,59	- 25 024 918,33
7. Zmiana stanu należności	- 41 240 626,99	- 85 327 398,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 319 829,22	80 997 102,34
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 4 850 516,62	14 037 939,20
10. Inne korekty	251 020,02	285 139,13
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 4 816 212,40	62 510,22
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>14 733 752,82</b>	<b>- 1 702 934,89</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 2 571 918,52	- 2 164 699,19
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	86 070,66	45 298,10
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym weksle)	- 2 786 669,00	- 485 000,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	609 388,80	283 689,48
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 3 317 360,00	- 2 000 000,00
Nabycie aktywów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	- 20 355 796,96	-
Pozostałe( w tym realizacja forwardów)	- 742 164,15	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>- 29 078 449,17</b>	<b>- 4 320 711,61</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	21 388 976,00	23 341 075,57
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 13 168 189,00	- 634 524,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych	22 000 000,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 1 150 721,89	- 1 041 029,19
Zapłacone odsetki	- 5 123 352,30	- 2 259 430,95
Wyplacone dywidendy	-	- 4 063 824,08
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>23 946 712,81</b>	<b>15 342 267,35</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>9 602 016,46</b>	<b>9 318 620,85</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	5 405 555,30
- różnice kursowe	- 239 855,73	- 17 559,88
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>42 727 036,53</b>	<b>28 274 504,80</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>52 329 052,99</b>	<b>37 593 125,65</b>
- 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. UNIBEP S.A. podpisał umowę na przedłużenie ul. Świętokrzyskiej w Białymstoku

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

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

##### 3. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji

W dniu 6 sierpnia 2012r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę Zakładu Paneli Ściennych w Kirowie w Rosji. Zamawiającym jest firma Zakład Paneli Ściennych „Fibrolit” Sp. z o.o z siedzibą w Kirowie. Przedmiotem umowy jest rozbudowa na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej zakładu produkcji paneli ściennych. Planowana powierzchnia zabudowy zakładu to 10 800m<sup>2</sup> a kubatura 64 800m<sup>3</sup>.

Wartość szacunkowa inwestycji: 22 419 392,37 EUR netto (plus VAT 18% 4 035 490,63 EUR), 26 454 883 EUR brutto tj. 91 845 525 PLN wg kursu NBP z dnia 06.08.2012r. Termin realizacji: 18 miesięcy od przejęcia placu budowy. Kontrakt wchodzi w życie po uzyskaniu finansowania przez Zamawiającego tj. po wejściu w życie umowy kredytowej. Finansowanie kontraktu z kredytu bankowego będzie ubezpieczone poprzez KUKI.

Zarząd UNIBEP S.A.

*Jan Mikołuszko*

*Leszek Marek Gołąbiecki*

*Mariusz Sawoniewski*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

Bielsk Podlaski, 20 sierpnia 2012 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](mailto:biuro@unibep.pl)

[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)