



Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za I półrocze 2012

SPIS TREŚCI

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Spółki.....	3
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania Zarządu	3
1.2 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	6
1.3 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Spółki.....	6
1.3.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	6
1.3.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	6
1.3.3 Sezonowość.....	7
1.4 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	7
1.4.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	8
1.5 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	8
1.5.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	8
1.5.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	8
1.5.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	8
1.5.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	9
1.6 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	9
1.7 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	9
1.8 Inne istotne informacje Spółki.....	9
2. Wybrane dane finansowe ze skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012.....	10
2.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	10
2.2 Jednostkowe sprawozdanie z dochodów całkowitych.....	12
2.3 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	13
2.4 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	15
3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym.....	16
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.....	16

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Spółki

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	345 281	382 361	81 731	96 378
EBITDA	5 999	13 982	1 420	3 525
EBIT	3 399	10 831	805	2 730
Zysk/Strata netto	1 552	8 604	367	2 169

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	193 578	179 938	129 562	45 427	40 739	32 499
Aktywa obrotowe	335 599	300 315	318 866	78 755	67 994	79 985
Aktywa/Pasywa	529 177	480 253	448 428	124 182	108 733	112 484
Kapitał własny	178 279	180 752	146 577	41 837	40 924	36 768
Kapitał obcy	350 898	299 500	301 851	82 345	67 809	75 716

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	5 078	7 310	1 202	1 842
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 13 363	- 5 042	- 3 163	- 1 271
Przepływy z działalności finansowej	15 092	11 948	3 572	3 012
Środki pieniężne na początek okresu	39 723	24 123	8 994	6 091
Środki pieniężne na koniec okresu	46 530	38 338	10 919	9 617

Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2012	I półrocze 2011
Rentowność EBIT	0,98%	2,83%
Rentowność netto (ROS)	0,45%	2,25%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	0,86%	5,97%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,43%	2,65%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,66	0,67
Wskaźnik płynności bieżącej	1,14	1,26
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,16	0,16

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 Spółki 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 realizacyjnych. 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. m² (PUM+U). Inwestycja obejmuje 670 mieszkań oraz 19 lokali usługowych. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 145 392 500 złotych netto + należny podatek VAT. Terminy realizacji umowy: rozpoczęcie robót budowlanych - 25.04.2012; zakończenie robót budowlanych - 31.12.2014 (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) 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 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Spółka UNIBEP S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2012.

1.3 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Spółki

1.3.1 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.

Duże znaczenia dla wyników Spółki miała też zmiana modelu prowadzenia działalności deweloperskiej – z bezpośredniego prowadzenia inwestycji (m.in. osiedle Santorini) na prowadzenie poprzez spółki celowe (osiedle Point House, biurowiec „Grzybowska 81”).

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

1.3.2 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 Spółki 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

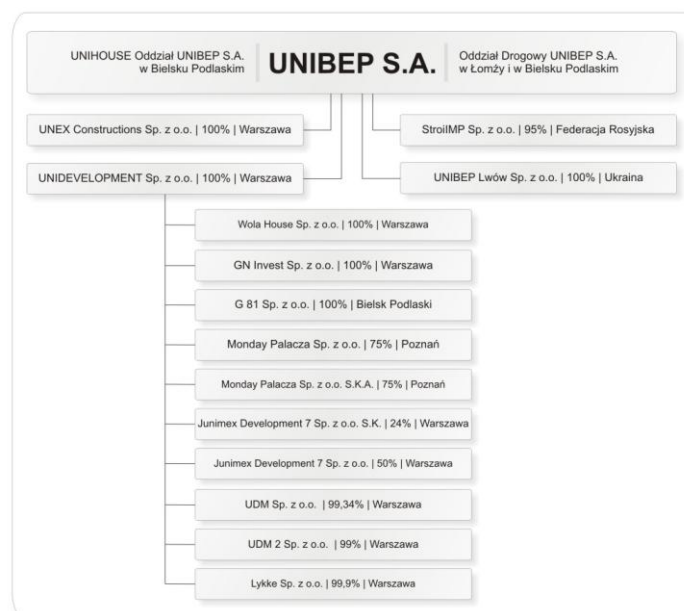
Źródło: IBnGR, sierpień 2012

1.3.3 Sezonowość

W pierwszym półroczu 2012 roku Spółka 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.

1.4 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.4.1 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., StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions sp. z o.o. oraz UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. i jej spółkami zależnymi (wg schematu w pkt. 1.4).

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.

1.5 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

1.5.1 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

1.5.2 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 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	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

1.5.3 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).

1.5.4 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.

1.6 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 wierzytelności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

1.7 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.

1.8 Inne istotne informacje Spółki

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 sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012

2.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2012-06-30	2011-12-31	2011-06-30
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	56 880 707,49	57 153 181,25	46 858 312,10
Wartości niematerialne	6 655 587,44	6 710 607,79	4 765 664,13
Środki trwałe w budowie	1 827 569,25	1 145 586,04	7 107 048,32
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	-	-	4 871 797,01
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	84 250 541,06	84 231 041,06	35 339 741,46
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 635 997,06	12 617 354,40	8 101 404,08
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 489 209,00	14 428 819,00	15 584 371,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 140 381,84	2 214 985,27	2 031 965,76
Pożyczki udzielone	6 420 362,21	266 334,44	4 309 160,29
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 277 823,55	1 169 719,68	592 321,00
Aktywa trwałe razem	193 578 178,90	179 937 628,93	129 561 785,15
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18 514 500,40	18 502 129,72	30 771 194,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	188 019 807,67	176 084 263,01	175 142 643,97
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 656 951,19	13 581 063,75	14 763 921,78
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	49 807 230,59	33 479 751,93	40 215 113,03
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 337 083,70	2 989 607,80	664 543,42
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	-	5 261 920,59	342 442,03
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych krótkookresowe	-	-	5 151 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46 265 918,08	39 821 060,77	40 823 569,46
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 657 967,14	4 971 651,32	3 392 517,19
Pożyczki udzielone	9 339 332,35	5 623 488,52	7 599 495,29
Aktywa obrotowe razem	335 598 791,12	300 314 937,41	318 866 440,60
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
AKTYWA RAZEM	529 176 970,02	480 252 566,34	448 428 225,75

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	2012-06-30	2011-12-31	2011-06-30
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	3 402 168,40	3 402 168,40	3 392 718,40
Pozostałe kapitały	173 324 756,68	163 444 951,20	134 580 736,20
w tym: kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	59 426 491,02	59 426 491,02	59 426 491,02
Zyski (straty) zatrzymane	1 552 367,36	13 905 036,33	8 604 001,96
Kapitał własny ogółem	178 279 292,44	180 752 155,93	146 577 456,56
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	18 623 247,66	22 638 378,71	23 898 838,36
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	676 799,89	656 056,44	273 611,72
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	12 578 847,00	9 999 832,00	10 209 508,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 234 579,82	23 954 441,11	14 767 817,46
Przychody przyszłych okresów	651 586,85	754 761,80	632 508,13
Zobowiązania długoterminowe razem	56 765 061,22	58 003 470,06	49 782 283,67
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	183 794 979,78	151 940 445,85	168 116 722,43
Kaucje z tytułu umów o budowę	23 921 339,42	28 208 168,87	24 562 094,46
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	20 536 632,01	11 801 713,11	23 171 643,91
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	30 049 761,72	14 717 875,70	12 287 864,99
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	349 704,30	1 931 025,91	-
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	35 153 233,25	31 827 461,88	22 241 186,65
Przychody przyszłych okresów	326 965,88	1 070 249,03	1 688 973,08
Zobowiązania krótkoterminowe razem	294 132 616,36	241 496 940,35	252 068 485,52
PASYWA RAZEM	529 176 970,02	480 252 566,34	448 428 225,75
Wartość księgową	178 279 292,44	180 752 155,93	146 577 456,56
Liczba akcji	34 021 684	33 927 184	33 927 184
Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)	5,24	5,33	4,32

2.2 Jednostkowe sprawozdanie z dochodów całkowitych

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w złotych)

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2012-06-30	2011-06-30
Działalność operacyjna		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	344 320 677,00	374 955 966,15
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	960 706,95	7 405 454,36
Przychody ze sprzedaży ogółem	345 281 383,95	382 361 420,51
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	327 970 692,66	353 181 311,24
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	859 192,00	7 310 489,92
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 451 499,29	21 869 619,35
Koszty sprzedaży	1 300 249,24	1 747 134,84
Koszty zarządu	11 830 354,55	10 131 683,04
Pozostałe przychody operacyjne	1 296 837,82	1 613 639,68
Pozostałe koszty operacyjne	1 218 308,81	773 630,61
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 399 424,51	10 830 810,54
Przychody finansowe	2 366 751,01	2 359 014,11
Koszty finansowe	3 834 497,66	2 250 865,13
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 931 677,86	10 938 959,52
Podatek dochodowy	379 310,50	2 334 957,56
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 552 367,36	8 604 001,96
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	1 552 367,36	8 604 001,96
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	-	-
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),	-1 393,77	-88 203,18
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczania przepływów pieniężnych (MSSF 7).	-	-
Zyski z przeszacowania (MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe oraz MSR 38 Wartości niematerialne)	-	-
Zyski i straty aktuarialne z tytułu programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 93A MSR 19 Świadczenia pracownicze;	-	-
Udział w pozostałych dochodach ogółem jednostek stowarzyszonych	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników pozostałych dochodów ogółem	265,00	16 758,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-1 128,77	-71 445,18
Całkowite dochody ogółem	1 551 238,59	8 532 556,78
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,05	0,25
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,05	0,25
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,05	0,25
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,05	0,25

2.3 Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
		Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - 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	28 885 218,77	713 603,00	74 419 638,41	59 426 491,02	348 780,88	13 556 255,45	180 752 155,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane						13 556 255,45	-13 556 255,45	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą				9 822 434,25		- 9 822 434,25		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 082 602,08		- 4 082 602,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			58 500,00					58 500,00
- suma dochodów całkowitych		- 1 128,77					1 552 367,36	1 551 238,59
30 CZERWCA 2012r.	3 402 168,40	28 884 090,00	772 103,00	84 242 072,66	59 426 491,02	-	1 552 367,36	178 279 292,44

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	122 051,95	300 000,00	54 336 829,62	59 426 491,02	- 185 370,38	24 339 441,25	141 732 161,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-			24 339 441,25	- 24 339 441,25	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą				20 082 808,79		- 20 082 808,79		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy						- 4 071 262,08		- 4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			413 603,00					413 603,00
- wymiana udziałów		28 884 090,00						28 884 090,00
- połączenie ze spółką zależną	9 450,00					348 780,88		358 230,88
- suma dochodów całkowitych	-	- 120 923,18	-				13 556 255,45	13 435 332,27
31 GRUDNIA 2011r.	3 402 168,40	28 885 218,77	713 603,00	74 419 638,41	59 426 491,02	348 780,88	13 556 255,45	180 752 155,93

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	122 051,95	300 000,00	54 336 829,62	59 426 491,02	- 185 370,38	24 339 441,25	141 732 161,86
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-			24 339 441,25	- 24 339 441,25	-
- podział wyniku zgodnie z uchwałą				20 082 808,79		- 20 082 808,79		-
- podział zysku na wypłatę dywidendy						-4 071 262,08		- 4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi			384 000,00					384 000,00
- suma dochodów całkowitych	-	- 71 445,18	-				8 604 001,96	8 532 556,78
30 CZERWCA 2011r.	3 392 718,40	50 606,77	684 000,00	74 419 638,41	59 426 491,02	-	8 604 001,96	146 577 456,56

2.4 Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	2012-06-30	2011-06-30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	1 931 677,86	10 938 959,52
II. Korekty razem	3 146 758,92	- 3 629 239,65
1. Amortyzacja	2 599 166,20	3 152 014,83
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 323 846,09	- 592 915,64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	867 303,06	- 298 253,07
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 044 849,42	46 506,63
5. Zmiana stanu rezerw	3 346 779,82	1 319 464,99
6. Zmiana stanu zapasów	- 12 370,68	- 2 928 053,34
7. Zmiana stanu należności	- 26 157 553,42	- 81 743 671,68
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32 500 160,01	79 693 051,26
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 4 057 714,49	- 2 977 495,30
10. Inne korekty	91 134,44	631 711,23
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 4 661 450,51	68 400,44
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 078 436,78	7 309 719,87
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 2 552 206,52	- 1 749 147,56
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	86 070,66	45 298,10
Nabycie akcji i udziałów	-	- 485 000,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	925 442,12	991 155,00
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 9 878 110,00	- 3 843 978,08
Wpływy z tytułu wykupu obligacji obcych	4 900 000,00	-
Nabycie aktywów finansowych(w tym dopłaty do kapitału,weksle)	- 6 100 000,00	-
Pozostałe(w tym realizacja forwardów)	- 744 391,50	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 13 363 195,24	- 5 041 672,54
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-	18 483 600,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 2 741 689,00	- 634 524,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów), obligacji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 000 000,00	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 1 101 276,39	- 870 611,00
Zapłacone odsetki	- 3 065 465,03	- 966 881,91
Wyplacone dywidendy	-	- 4 063 824,08
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 091 569,58	11 947 759,01
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	6 806 811,12	14 215 806,34
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	-	2 502 705,94
- różnice kursowe	- 264 138,64	- 17 559,88
Środki pieniężne na początek okresu	39 723 245,60	24 122 617,06
Środki pieniężne na koniec okresu	46 530 056,72	38 338 423,40
- 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

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 2012r.

2. 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 800m² a kubatura 64 800m³.

Wartość szacunkowa inwestycji: 22 419 392,37 EUR netto (plus VAT 18% 4 035 490,63 EUR), 26 454 883 EUR brutto tj. 91 845 525 PLN wg kursu NBP z dnia 06.08.2012r. 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 KUKĘ.

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

www.unibep.pl

