



Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za I półrocze 2011

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	7
1.3 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Spółki.....	7
1.3.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	7
1.3.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	7
1.3.3 Sezonowość.....	8
1.4 Opis grupy kapitałowej UNIBEP	9
1.4.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP	9
1.4.2 Informacja dotycząca połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.	9
1.5 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych....	10
1.5.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	10
1.5.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	10
1.5.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	10
1.5.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	10
1.6 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
1.7 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	11
1.8 Inne istotne informacje Spółki.....	11
2. Wybrane dane finansowe ze skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011.....	12
2.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	12
2.2 Jednostkowe sprawozdanie z dochodów całkowitych.....	14
2.3 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	16
2.4 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	17
3. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym.....	18
3.1 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone półroczne sprawozdanie finansowe, nieuwzględnionych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	18

1. Sprawozdanie zarządu z działalności Spółki

1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Grupa wypracowała ponad trzydzieści procent wyższe przychody niż w pierwszym półroczu roku poprzedniego. Duża dynamika wzrostu sprzedaży to głównie zasługa solidnego portfela zleceń w budownictwie kubaturowym w kraju, jak też bardzo dynamicznego wzrostu eksportu. Działalność eksportowa przyniosła blisko dziesięciokrotnie wyższe przychody niż w roku ubiegłym. Jest to efekt podpisanych wcześniej kontraktów zarówno na Wschodzie, jak też na rynku norweskim.

Niższą sprzedaż odnotował segment drogowy co jest odzwierciedleniem faktycznej naszej pozycji na rynku. Niewielki udział miał też segment deweloperski, gdzie zasadniczych przychodów oczekujemy w drugiej połowie roku (przekazanie osiedla Point House).

Gorsze wyniki segmentu drogowego oraz niższa sprzedaż segmentu deweloperskiego to dwa główne czynniki, które zadecydowały, że poziom wypracowanych zysków jest niższy niż w roku poprzednim. Największy pozytywny wpływ na poziom zysku miał główny biznes Grupy, czyli budownictwo kubaturowe w kraju. Spadek marż został w znacznej mierze zrekompensowany wzrostem skali działania. Zdecydowana poprawa nastąpiła natomiast w segmencie produkcyjnym.

Z innych ważnych wydarzeń warto zwrócić uwagę na podpisane w pierwszym półroczu kontrakty z silnymi i wiarygodnymi Partnerami, głównie z sektora prywatnego oraz duże postępy w uruchomieniu kolejnych prestiżowych kontraktów na Wschodzie. Portfel zleceń do realizacji w drugiej połowie roku 2011 i latach kolejnych wynosi ok. 1,5 mld zł.

Wszystko wskazuje na to, że dużym sukcesem zakończy się też pierwszy projekt deweloperski w obszarze komercyjnym. Spółka w ciągu kilku miesięcy od zakupu podpisała umowę dotyczącą realizacji i sprzedaży całego obiektu biurowego po wybudowaniu. Transakcja będzie miała korzystny wpływ na wyniki roku następnego, jak też w niewielkim stopniu bieżącego.

Analiza wyników osiągniętych w pierwszym półroczu oraz dokonań, które będą miały odzwierciedlenie w wynikach drugiego półrocza pozwalają na pozytywną ocenę szans wykonania założeń dotyczących całego roku 2011.

Spodziewamy się znacznego wzrostu zysków w bieżącym półroczu. Obok coraz silniejszego segmentu budownictwa kubaturowego w kraju, duży wpływ na wyniki będzie miała działalność deweloperska oraz eksportowa. Najbardziej wrażliwym obszarem jest budownictwo drogowe, gdzie w obecnej sytuacji rynkowej konieczne są dalsze działania poprawiające organizację i ograniczające koszty bieżące – stąd m.in. decyzja o włączeniu spółki PRDIM do struktur oddziału drogowego Unibep.

Co ważne, obecnie wynik Grupy tworzy kilkadziesiąt kontraktów rozlokowanych na różnych rynkach i w różnych sektorach. W portfelu zleceń zdecydowanie dominują kontrakty z silnymi Inwestorami z sektora prywatnego, co w kontekście problemów wielu firm budowlanych z zyskową realizacją zamówień publicznych jest dużą zaletą.

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 2011	I półrocze 2010	I półrocze 2011	I półrocze 2010
Przychody netto ze sprzedaży	382 361	284 484	96 378	71 046
EBITDA	13 982	13 887	3 525	3 468
EBIT	10 831	11 311	2 730	2 825
Zysk/Strata netto	8 604	8 873	2 169	2 216

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe	129 562	97 378	32 499	24 589
Aktywa obrotowe	319 574	245 532	80 162	61 998
Aktywa/Pasywa	449 136	342 911	112 661	86 587
Kapitał własny	146 577	141 732	36 768	35 788
Kapitał obcy	302 558	201 179	75 894	50 799

*Zgodnie z MSR 34 śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośrednio poprzedzającego go roku obrotowego

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2011	I półrocze 2010	I półrocze 2011	I półrocze 2010
Przepływy z działalności operacyjnej	7 595	8 888	1 914	2 220
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 5 042	- 5 129	- 1 271	- 1 281
Przepływy z działalności finansowej	11 948	- 5 081	3 012	- 1 269
Środki pieniężne na początek okresu	24 725	18 095	6 243	4 405
Środki pieniężne na koniec okresu	39 227	16 773	9 840	4 046

Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2011	I półrocze 2010
Rentowność EBIT	2,83%	3,98%
Rentowność netto (ROS)	2,25%	3,12%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	5,97%	7,52%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,65%	2,92%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,67	0,59*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,26	1,44*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,17	0,14*

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2010

Zasady wyliczenia wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

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

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto 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 2011**1) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego - osiedle Zielony Żoliborz II Etap**

W dniu 13 stycznia 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego "Zielony Żoliborz Etap C" w Warszawie o powierzchni całkowitej ponad 48 tys. m² oraz powierzchni użytkowej mieszkań 19,98 tys. m².

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 68.800.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: rozpoczęcie prac nastąpi w ciągu 7 dni od wejścia w życie umowy. Zakończenie realizacji robót budowlanych - 31 sierpnia 2012 r.

2) Umowa na budowę Hotelu VIKTORIA w Mińsku (Republika Białoruś)

W dniu 25 stycznia 2011 r. został zrealizowany ostatni z warunków wejścia w życie umowy na budowę hotelu Viktoria w Mińsku na Białorusi. W dniu 22 stycznia 2011 r. ubezpieczeniem KUKKE została objęta Umowa Kredytowa na finansowanie projektu "Budowa Hotelu Viktoria wraz z parkingiem w Mińsku przy Prospekcie Pobiediteley" w ramach kontraktu zawartego pomiędzy UNIBEP SA i GUP "Stolica".

Emitent informował o podpisaniu przedmiotowej umowy Raportem bieżącym Nr 36/2010 z dnia 29.10.2010 r.

Ubezpieczenie KUKKE było ostatnim warunkiem wejścia w życie przedmiotowej umowy.

3) Zawarcie umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

W dniu 23 lutego 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z firmą Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Inwestycja Grzybowska"), spółką zależną PEKAES S.A., na podstawie której Inwestycja Grzybowska sprzedała na rzecz UNIBEP S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 81, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00142656/5. Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z przysługującego m.st. Warszawy prawa pierwokupu. O zawarciu umowy warunkowej Emitent informował Raportem bieżącym Nr 43/2010 z dnia 22.12.2010 r.

Obiekt biurowy powstanie przy ulicy Grzybowskiej 81 vis a vis Muzeum Powstania Warszawskiego i będzie realizowany przy współpracy UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. jako dewelopera oraz UNIBEP S.A. jako generalnego wykonawcy.

Podjęcie decyzji o zamiarze połączenia UNIBEP S.A. (Spółka przejmująca) ze spółką zależną PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarząd Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskimi ("PRDiM") podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji procedury połączenia spółek kapitałowych.

Szerzej na ten temat w pkt 1.4.2.

4) Umowa na wykonanie osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia

W dniu 1 marca 2011 UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla Odelsvegen Nord w Jessheim koło Oslo, Norwegia. Zamawiającym jest Jessheim Vest, Bolig og Naering AS.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie 44 mieszkań o powierzchni łącznej 3050m² w technologii modułowej. Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

Wartość umowy 29 756 242 NOK netto tj. 15 244 122 PLN wg. kursu NBP z dnia 1.03.2011 r. Warunki kontraktowe umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Niniejsza umowa może być rozwiązana, jeżeli zamawiający nie osiągnie zadowalającej sprzedaży lub nie uzyska pozwolenia na budowę bądź jeżeli zamawiający nie pozyska finansowania budowy.

5) Program motywacyjny

W dniu 9 kwietnia 2011 r. zostały podpisane z Osobami Uprawnionymi umowy, w ramach których zaoferowano 255.000,00 warrantów subskrypcyjnych w ramach II transzy Programu Motywacyjnego. Zasady Programu Motywacyjnego zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2010 rok.

6) Powołanie Zarządu i Rady Nadzorczej na kadencję 2011-2014

W dniu 27 kwietnia 2011 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwałę dotyczącą powołania z dniem 27 kwietnia 2011 r., Zarządu Spółki na wspólną trzyletnią kadencję w następującym składzie:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu
Mariusz Sawoniewski – Wiceprezes Zarządu

W dniu 27 kwietnia 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. podjęło uchwały dotyczące powołania z dniem 27 kwietnia 2011 r., Rady Nadzorczej Spółki na trzyletnią kadencję w następującym składzie:

Dariusz Skowroński – Członek Rady Nadzorczej
Zofię Mikołuszek – Członek Rady Nadzorczej
Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski – Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Irena Kubajewska – Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Piotr Cetnar – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

7) Umowa na realizację inwestycji pod nazwą: "Roselund" w Stjoldal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim

UNIBEP S.A. w dniu 10 maja 2011 r. podpisał w Trondheim umowę z inwestorem: Scania Total AS, Ovre Terraseveg 3, 7500 Stjoldal, Norway na realizację inwestycji pod nazwą: „Roselund” w Stjoldal przy Husbyvegen 17-19 k/Trondheim.

Umowa obejmuje wykonanie pod klucz budynku modułowego 18 mieszkań (36 modułów) o łącznej powierzchni mieszkań 1407,5 m². Wartość umowy wynosi 13 708 543 NOK netto tj. 6 891 284 PLN netto wg kursu NBP z dnia 10.05.2011 r.

Termin realizacji 40 tygodni od podpisania umowy wraz z projektowaniem i produkcją modułów.

Umowa ma charakter warunkowy. Umowa będzie ważna pod warunkiem zaakceptowania przez UNIBEP gwarancji bankowej zapłaty należności wynikających z umowy. Termin dostarczenia gwarancji wynosi 1 miesiąc od podpisania Umowy.

8) Wejście w życie umowy na budowę Hotelu „Wnukowo” w Moskwie

UNIBEP S.A. w dniu 12 maja otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podpisaniu w dniu 29 kwietnia br. umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. kontraktu na budowę hotelu we Wnukowie pod Moskwą.

Umowa kredytowa posiada warunki uzależniające wypłatę środków z kredytu od ich spełnienia, w tym między innymi objęcie kredytu ubezpieczeniem Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKE S.A.).

Kontrakt na budowę hotelu podpisany przez UNIBEP S.A. w grudniu 2009 roku (Raport bieżący nr 66/2009 z dnia 18.12.2009) miał charakter warunkowy – warunkiem było uzyskanie finansowania przez Zamawiającego tj. wejście w życie umowy kredytowej.

Realizacja kontraktu rozpocznie się po spełnieniu wszystkich warunków zawartych w umowie kredytowej lub też w terminie wcześniejszym, pod warunkiem podjęcia decyzji przez Zamawiającego, przy akceptacji UNIBEP S.A., o finansowaniu początkowego etapu prac ze środków własnych Zamawiającego.

9) List intencyjny dot. wybudowania i sprzedaży budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie

W dniu 26.05.2011 r. UNIBEP S.A. podpisał list intencyjny dotyczący wybudowania i sprzedaży budynku biurowego przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie. Raportem bieżącym 9/2011 z dnia 23-02-2011 r., UNIBEP S.A. informował o zakupie użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości z przeznaczeniem na budowę obiektu biurowego. Zgodnie z postanowieniami Listu intencyjnego UNIBEP S.A. jako Inwestor i Generalny Wykonawca, przy udziale Unidevelopment Sp. z o. o jako dewelopera, zrealizuje na wskazanej nieruchomości obiekt biurowy o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m² i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przeniesie prawo użytkownika wieczystego nieruchomości wraz z wybudowanym na niej budynkiem biurowym na rzecz kontrahenta.

Umowa na realizację projektu "Utleir" w Norwegii

W dniu 9 czerwca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację projektu "Utleir" budynek 7 obejmujący wykonanie budynku - 18 mieszkań w technologii modułowej Unihouse. Zamawiającym jest Heimdal Utbyggingingsselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii.

Wartość umowy: 15 650 000 NOK netto tj. 7 826 565 zł netto wg średniego kursu NBP z dnia 09.06.2011 r. Termin realizacji od 9-06-2011 do 23-12-2011.

Zapisy umowy nie odbiegają od standardów przyjętych dla tego typu umów.

10) Wejście w życie inwestycji na projektowanie i budowę osiedle przy ul. Nocznickiego w Warszawie

W dniu 10 czerwca 2011 r. weszła w życie umowa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nocznickiego w Warszawie. Zamawiającym jest TK Polska Development II sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Umowa obejmuje zaprojektowanie i wykonanie I etapu zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami przy ul. Nocznickiego w Warszawie. Planowana powierzchnia całkowita pierwszego etapu inwestycji wynosi ok. 10 tys. m², a powierzchnia użytkowa mieszkań ok. 7,2 tys. m². Planowana jest realizacja 136 mieszkań. Realizowany etap jest pierwszym z pięciu planowanych przez Zamawiającego.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 27 380 000 PLN netto. Termin realizacji wynosi 16 miesięcy od daty rozpoczęcia realizacji inwestycji.

11) Wybór podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdań finansowych za I półrocze 2011

W dniu 13 czerwca 2011 r. Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdania za I półrocze 2011r. (jednostkowego spółki i skonsolidowanego grupy kapitałowej). Wybrany podmiotem jest firma PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent w bieżącym roku nie korzystał z usług świadczonych przez wybrany podmiot.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nastąpił zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

12) Powołanie spółki G81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim

W dniu 22.06.2011 r. UNIBEP S.A. zawiązał spółkę celową G81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. UNIBEP S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki. Z dniem 30.06.2011 r. spółka G81 sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców. Spółka została powołana w celu realizacji projektu inwestycyjnego przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie.

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 2011.

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 rynku rosyjskim.

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,
- 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,
- Lepsza drożność, decyzyjność i większa skłonność do ryzyka systemu bankowego,
- Dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- 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,
- Konsolidacja działalności w segmencie drogowym (realizowana fuzja z PRDiM).

Czynniki wewnętrzne negatywne:

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

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Spółki przedstawia tabela:

		2011				2010	2011	2012
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	4,4	4,1	3,6	3,3	3,8	3,8	4,2
PKB	% k/k	1,0	1,0	0,9	0,9	x	x	x
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	7,8	5,2	5,3	4,8	9,3	5,8	6,5
w budownictwie	% r/r	14,1	14,6	11,0	9,6	3,9	11,9	12,5
w usługach rynkowych	% r/r	3,3	3,8	2,7	2,3	1,4	3,0	3,4
Popyt krajowy	% r/r	4,5	4,4	3,9	3,6	4,4	4,1	3,9
Spożycie ogółem	% r/r	3,3	3,7	3,1	3,0	3,3	3,3	3,8
w tym: indywidualne	% r/r	3,9	4,1	3,5	3,3	3,2	3,7	3,9
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	6,0	5,9	5,6	5,5	-0,1	5,7	8,1
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	9,2	5,4	5,1	4,6	9,8	6,0	7,6
budownictwa	% r/r	18,8	18,8	13,5	11,7	0,3	14,8	15,1
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,8	4,6	3,8	3,6	2,6	3,9	3,0
Inflacja (CPI; k.o.)	%	4,3	4,2	4,0	3,8	3,1	3,8	2,9
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	10,9	7,1	9,1	9,3	8,7	9,3	8,9
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	0,8	1,7	2,0	2,3	1,5	1,7	2,5
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	2,8	2,9	1,2	1,4	0,8	2,1	2,4
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	13,1	11,8	11,0	11,3	12,3	11,3	9,5
Eksport (GUS/RN)	%	5,9	7,2	7,1	8,5	10,1	7,2	7,4
Import (GUS/RN)	%	6,2	7,7	7,8	9,2	11,5	7,7	6,3
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-4,6	-4,4	-4,5	-4,7	-4,5	-4,7	-5,0
Średni kurs dolara (NBP)	USD/PLN	2,89	2,75	2,9	2,8	3,02	2,8	2,7
Średni kurs euro (NBP)	EUR/PLN	3,95	3,96	4,0	3,9	3,99	4,0	3,8

Źródło: IBnGR, sierpień 2011

1.3.3 Sezonowość

W pierwszym półroczu 2011 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 występuje w segmencie drogowym. W tym segmencie działalność w I kwartale br. była ograniczona.

1.4 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



1.4.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

W I półroczu 2011 roku struktura Grupy UNIBEP nie uległa zmianie.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilIMP Sp. z o.o., PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim, GN Invest Sp. z o.o., Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i G81 Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Spółki GN Invest Sp. z o.o., Galeria Kutno Sp. z o.o. i G81 Sp. z o.o. obecnie mają znikomy wpływ na wyniki finansowe, mają jednak wpływ na dane bilansowe Grupy. W dniu 8 lipca 2011 r. NWZA UNIBEP S.A. podjęło decyzję o połączeniu spółki PRDiM Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A.. Szerzej na ten temat w pkt 1.4.2.

1.4.2 Informacja dotycząca połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.

W dniu 28 lutego 2011 r. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarząd Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim ("PRDiM") podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji procedury połączenia spółek kapitałowych.

Połączenie nastąpi w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej (zdefiniowane poniżej), które UNIBEP przyzna wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w niniejszym Planie Połączenia.

W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej staną się akcjonariuszami UNIBEP.

Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiada 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wyda Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wyda akcji własnych samej sobie za przysługującej jej udziały w Spółce Przejmowanej, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh.

W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP zostanie podwyższony z kwoty 3.392.718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę nie wyższą niż 9.450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję do 94.500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydzielenia wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji Połączenia staną się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej opisanymi w Planie Połączenia.

UNIBEP podejmie stosowne działania mające na celu dopuszczenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym przez GPW, a w szczególności wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy dla dokonania rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 8 lipca 2011 r. NWZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o połączeniu spółki PRDiM Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A. W dniu 3 sierpnia zostały złożone dokumenty o wpis połączenia do Sądu Rejestrowego.

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	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,68%	6.000.000	17,68%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,86%	6.050.000	17,69%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.347.727	9,86%	3.347.727	9,86%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień 30.06.2011 r.

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 Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
RADA NADZORCZA					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	17,68%
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 30.06.2011 r.

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.

1.5.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

WZA UNIBEP S.A. w dniu 27 kwietnia 2011 r. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2010 rok. Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom została wypłacona dywidenda w wysokości 12 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy wyniosła 4 071 262,08 zł (słownie: cztery miliony siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 8/100). Dzień dywidendy (D) ustalono na 31 maja 2011. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 15 czerwca 2011.

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.

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 01-01-2011 do 30-06-2011

Prezentowane sprawozdanie za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową spółki UNIBEP. Sprawozdanie to podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

2.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2011-06-30	2010-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	46 858 312,10	48 384 340,79
Wartości niematerialne	4 765 664,13	4 778 649,00
Środki trwałe w budowie	7 107 048,32	6 665 834,67
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	4 871 797,01	5 057 629,61
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych długookresowe	35 339 741,46	9 199 041,46
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 101 404,08	6 418 050,94
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 584 371,00	10 631 815,00
Prawo w wieczystego użytkowania gruntów	2 031 965,76	2 094 301,26
Pożyczki udzielone	4 309 160,29	3 493 256,85
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	592 321,00	655 467,05
Aktywa trwałe razem	129 561 785,15	97 378 386,63
Aktywa obrotowe		
Zapasy	30 771 194,43	46 669 701,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	174 961 951,98	116 137 190,06
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 763 921,78	15 433 836,69
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	40 215 113,03	18 447 777,77
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	664 543,42	3 498 332,54
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	342 442,03	307 822,04
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych krótkookresowe	5 151 000,00	5 151 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 711 880,22	24 574 166,45
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 392 517,19	3 781 074,03
Pożyczki udzielone	7 599 495,29	11 531 400,00
Aktywa obrotowe razem	319 574 059,37	245 532 300,67
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-
AKTYWA RAZEM	449 135 844,52	342 910 687,30

Jednostkowe sprawozdanie sytuacji finansowej c.d.

	2011-06-30	2010-12-31
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne		
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		
Pozostałe kapitały	134 580 736,20	114 185 372,59
Zyski (straty) zatrzymane	8 604 001,96	24 154 070,87
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	146 577 456,56	141 732 161,86
Kapitał mniejszości	-	-
Kapitał własny ogółem	146 577 456,56	141 732 161,86
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	23 898 838,36	10 135 375,26
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	273 611,72	263 509,72
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	10 209 508,00	5 695 761,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 767 817,46	13 606 165,60
Przychody przyszłych okresów	632 508,13	715 756,87
Zobowiązania długoterminowe razem	49 782 283,67	30 416 568,45
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	168 824 341,20	99 930 530,22
Kaucje z tytułu umów o budowę	24 562 094,46	22 108 805,41
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	23 171 643,91	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	12 287 864,99	7 045 632,97
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	22 241 186,65	20 915 065,66
Przychody przyszłych okresów	1 688 973,08	5 034 922,23
Zobowiązania krótkoterminowe razem	252 776 104,29	170 761 956,99
PASYWA RAZEM	449 135 844,52	342 910 687,30
Wartość księgową	146 577 456,56	141 732 161,86
Liczba akcji	33 927 184	33 927 184
Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)	4,32	4,18
Rozwodniona liczba udziałów /akcji	34 053 526	33 991 575
Rozwodniona wartość księgową na jedno udział/akcję (w zł)	4,30	4,17

2.2 Jednostkowe sprawozdanie z dochodów całkowitych

A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	ZA 6 MIESIĘSY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2011-06-30	2010-06-30
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	374 955 966,15	278 526 804,63
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 405 454,36	5 956 762,77
Przychody ze sprzedaży ogółem	382 361 420,51	284 483 567,40
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	353 181 311,24	256 557 848,70
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	7 310 489,92	5 914 432,19
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 869 619,35	22 011 286,51
Koszty sprzedaży	1 747 134,84	2 645 152,78
Koszty zarządu	10 131 683,04	8 305 826,60
Pozostałe przychody operacyjne	1 613 639,68	475 428,07
Pozostałe koszty operacyjne	773 630,61	224 310,89
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 830 810,54	11 311 424,31
Przychody finansowe	2 359 014,11	2 847 174,84
Koszty finansowe	2 250 865,13	2 953 857,06
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 938 959,52	11 204 742,09
Podatek dochodowy	2 334 957,56	2 331 951,12
Zysk (strata) netto	8 604 001,96	8 872 790,97

Jednostkowe sprawozdanie z dochodów całkowitych c.d.

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2011-06-30	2010-06-30
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),	-71 445,18	43 551,22
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	-	-
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	-71 445,18	43 551,22
Całkowite dochody ogółem	8 532 556,78	8 916 342,19
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,25	0,26
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,25	0,26
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,25	0,26
Całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,25	0,26

2.3 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2011r.	3 392 718,40	122 051,95	300 000,00	113 763 320,64	- 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 menedżerskimi	-	-	384 000,00	-	-	-	384 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	8 604 001,96	8 604 001,96
- kapitał z aktualizacji wycena obligacji	-	- 71 445,18	-	-	-	-	- 71 445,18
30 CZERWCA 2011r.	3 392 718,40	50 606,77	684 000,00	133 846 129,43	-	8 604 001,96	146 577 456,56

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2010r.	3 392 718,40	- 7 811 700,00	67 292,22	-	7 900 000,00	92 207 656,89	- 2 977 276,69	17 713 089,81	110 491 780,63
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	17 713 089,81	- 17 713 089,81	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	14 320 371,41	- 14 320 371,41	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	- 3 392 718,40
- przeznaczenie kapitału zapasowego na pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z Unihouse)	-	-	-	-	-	- 2 977 276,69	2 977 276,69	-	-
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy	-	-	-	-	- 7 900 000,00	7 900 000,00	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menedżerskimi	-	-	-	68 000,00	-	-	-	-	68 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	8 872 790,97	8 872 790,97
- kapitał z aktualizacji	-	-	43 551,22	-	-	-	-	-	43 551,22
- sprzedaż akcji własnych	-	7 030 530,00	-	-	-	2 416 567,40	-	-	9 447 097,40
30 CZERWCA 2010r.	3 392 718,40	- 781 170,00	110 843,44	68 000,00	-	113 867 319,01	-	8 872 790,97	125 530 501,82

2.4 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2011-06-30	2010-06-30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	10 938 959,52	11 204 742,09
II. Korekty razem	- 3 343 646,34	- 2 316 494,87
1. Amortyzacja	3 152 014,83	2 575 717,25
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 592 915,64	- 413 711,68
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 298 253,07	1 635 592,13
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	46 506,63	- 86 549,95
5. Zmiana stanu rezerw	1 319 464,99	2 560 001,89
6. Zmiana stanu zapasów	- 2 928 053,34	8 248 947,90
7. Zmiana stanu należności	- 81 605 535,41	- 74 486 752,27
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	79 840 508,30	42 991 264,69
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 2 977 495,30	19 305 049,48
10. Inne korekty	631 711,23	64 159,69
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	68 400,44	- 4 710 214,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 595 313,18	8 888 247,22
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 1 749 147,56	- 3 053 971,32
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	45 298,10	78 823,28
Nabycie akcji i udziałów	- 485 000,00	- 10 108 688,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	991 155,00	778 122,50
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 3 843 978,08	- 2 871 970,17
Wpływ z tytułu sprzedaży akcji własnych	-	9 448 395,00
Wpływ z aktywów finansowych	-	600 000,00
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 5 041 672,54	- 5 129 289,21
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	18 483 600,00	-
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 634 524,00	- 2 648 068,07
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 870 611,00	- 946 671,01
Zapłacone odsetki	- 966 881,91	- 1 486 198,99
Wypłacone dywidendy	- 4 063 824,08	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	11 947 759,01	- 5 080 938,07
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	14 501 399,65	- 1 321 980,06
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 502 705,94	3 823 421,09
- różnice kursowe	- 17 559,88	413 711,68
Środki pieniężne na początek okresu	24 725 334,51	18 094 884,12
Środki pieniężne na koniec okresu	39 226 734,16	16 772 904,06
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	888 310,76	846 254,21

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. Umowa z LC CORP SA

W dniu 5 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą realizacji I etapu inwestycji mieszkaniowej pn. "Inwestycja Ząbki" w Warszawie. Zamawiającym jest LC CORP S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Przedmiotem zamówienia jest wykonie I etapu zabudowy mieszkaniowej z usługami i garażem wielostanowiskowym podziemnym.

Wstępne parametry techniczne I etapu inwestycji wynoszą: powierzchnia całkowita obiektu - ok. 15 tys. m², powierzchnia użytkowa mieszkań - ok. 7,6 tys. m², ilość mieszkań - 100 szt.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 22 694 466,64 PLN netto. Termin realizacji I etapu inwestycji: 16 m-cy liczone od dnia wprowadzenia wykonawcy na plac budowy.

Zamawiający przewidują realizację czterech kolejnych etapów wskazanej inwestycji. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne łącznie nie mogą przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto.

2. Zakup spółki Vizela Investments sp. z o.o.

W dniu 7 lipca 2011r. UNIBEP S.A. nabyła od Trinity Shelf Companies sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 100% udziałów w spółce Vizela Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zakupiona spółka posiada kapitał zakładowy w kwocie 5000 zł. Cena nabycia 100% udziałów wyniosła 16 959,80 zł. Vizela Investments sp. z o.o. do chwili zakupu przez UNIBEP S.A. nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej.

3. Umowa na przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 678

W dniu 8 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie drogi wojewódzkiej Nr 678 na odcinku Białystok - Kleosin. Wykonawcą inwestycji jest Konsorcjum: UNIBEP S.A. występujący jako Lider Konsorcjum i Siauliu Plentas (Litwa) występujący jako Partner Konsorcjum. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich z siedzibą w Białymstoku.

Zakres inwestycji obejmuje: budowę i rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 678 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą na odcinku Białystok - Kleosin oraz budowę wiaduktów nad torami PKP.

Wartość łączna umowy: 34 999 004,46 PLN netto. Termin realizacji zamówienia: do 31.07.2013 r.

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Zamówienia udzielono w oparciu o prawo zamówień publicznych.

4. Ubezpieczenie przez KUKĘ S.A. umowy kredytowej na budowę hotelu Wnukowo w Moskwie

W dniu 14 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podjęciu przez komitet Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKĘ S.A.) decyzji o ubezpieczeniu umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. warunkowego kontraktu na budowę Hotelu "Wnukowo" w Moskwie.

O podpisaniu przez Zamawiającego umowy kredytowej UNIBEP S.A. informował Raportem bieżącym Nr 22/2011 z dnia 13.05.2011 r.

5. Umowa na budowę dla spółki Zielono Sp. z o.o. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie

W dniu 28 lipca 2011r. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Zielono Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Atlas Estates Limited) umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Przasnyskiej 11, o powierzchni całkowitej budynków 41.258,7 m². Inwestycja obejmuje 303 mieszkania.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy ustalono na 60.666.294,00 złotych netto (sześćdziesiąt milionów sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote). Do wynagrodzenia zostanie doliczony należny podatek VAT. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Okres realizacji przedmiotu umowy wynosi 22 miesiące. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Kary umowne nie mogą przekroczyć 5% wynagrodzenia podstawowego. W przypadku dotrzymania terminu końcowego, kary umowne naliczone za zwłokę w realizacji kamieni milowych zostaną anulowane.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 25 sierpnia 2011 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



GRUPA
UNIBEP