



Sprawozdanie Zarządu Unibep S.A.
z działalności Grupy Unibep za I półrocze 2010



Spis treści

I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy	3
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	8
3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	8
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	9
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	9
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	9
4.3. Sezonowość.....	10
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	10
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	11
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji*	11
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	11
6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	12
6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	12
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	12
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	12
9. Inne istotne informacje Grupy	12
II. Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2010 do 30-06-2010	13
1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	13
2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	15
3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	17
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	19
III. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym	20
1. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone półroczne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	20

I. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Zgodnie z zapowiedziami, pierwsza połowa roku 2010 charakteryzowała się dużą dynamiką wzrostu sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego. Przychody Grupy były wyższe o ponad 70% niż osiągnięte w pierwszej połowie roku poprzedniego.

Na bazie wyników pierwszego półrocza oraz analizy portfela zleceń, a także pozytywnych rozstrzygnięć na rynku rosyjskim podjęliśmy decyzję o podniesieniu prognoz finansowych. Myślę, że to ważny sygnał, potwierdzający, że firma dobrze radzi sobie w obecnej sytuacji rynkowej i konsekwentnie zmierza do realizacji wyznaczonych celów.

Wysoka dynamika sprzedaży to przede wszystkim efekt odbudowanego portfela zleceń w budownictwie kubaturowym.

Segment drogowy oraz segment produkcyjny, zasadniczy udział we wsparciu sprzedaży będą miały dopiero w drugim półroczu obecnego roku. Oczekujemy też znacznego wzrostu w segmencie deweloperskim, kiedy to przekazywane będą sprzedane mieszkania w ramach II i III etapu osiedla Santorini.

Z pozytywnych wydarzeń należy odnotować, że w końcu nastąpił długo oczekiwany przełom na rynku rosyjskim. Rozpoczęliśmy realizację zapowiadanego wcześniej, dużego projektu w Petersburgu. Jest to sygnał, że klimat wokół finansowania dużych rosyjskich inwestycji poprawia się. Mamy nadzieję, że przełoży się to na uruchomienie podpisanych, jak również obecnie przygotowywanych, kontraktów na rynkach wschodnich.

W zakresie rentowności dobrą kondycję wykazuje główny biznes grupy, tj. generalne wykonawstwo w kraju oraz działalność deweloperska. Cieszy nas to ale mamy świadomość, że uzyskanie dobrych wyników w kolejnych kwartałach będzie wymagała wiele wysiłku.

Mając na uwadze przyszłe lata, w maju podpisaliśmy umowę zakupu udziałów w spółce celowej GN Invest i tym samym przejęliśmy duży projekt deweloperski. Projekt „Point House” (pod taką nazwą będzie sprzedawany) ma zapewnione finansowanie bankowe i na początku bieżącego miesiąca ruszyły prace budowlane. W naszej ocenie, ma on wszelkie szanse by odnieść sukces na miarę sukcesu osiedla „Santorini”.

Ujemny wpływ na poziom zysku Grupy miały przede wszystkim koszty stałe segmentów drogowego i produkcyjnego, gdzie nie uzyskaliśmy jeszcze wystarczająco wysokiej sprzedaży, ale pozyskaliśmy kolejne kontrakty na rynku norweskim.

W drugim półroczu dużo uwagi poświęcimy na skuteczną i efektywną realizację prowadzonych obecnie ponad dwudziestu budów kubaturowych i kilkunastu drogowych oraz na wsparcie najmłodszych obszarów działalności firmy, czyli działalności w sektorze drogowym oraz działalności produkcyjnej.

Będziemy też konsekwentnie budować portfel zleceń krajowych i eksportowych na lata kolejne, szczególnie zwracając uwagę na rentowności i bezpieczeństwo finansowe podpisywanych kontraktów.

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 2010	I półrocze 2009	I półrocze 2010	I półrocze 2009
Przychody netto ze sprzedaży	286 171	163 899	71 468	36 274
EBITDA	14 217	11 059	3 551	2 448
EBIT	11 499	9 547	2 872	2 113
Zysk/Strata netto	8 598	7 618	2 147	1 686

Wybrane dane finansowe bilansowe*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
Aktywa trwałe	84 778	72 593	20 449	17 670
Aktywa obrotowe	300 900	203 067	72 579	49 430
Aktywa/Pasywa	385 723	275 661	93 039	67 100
Kapitał własny	125 612	110 318	30 299	26 853
Kapitał obcy	260 111	165 342	62 741	40 247

*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 2010	I półrocze 2009	I półrocze 2010	I półrocze 2009
Przepływy z działalności operacyjnej	6 295	- 17 382	1 572	- 3 847
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-915	- 30 569	-228	- 6 765
Przepływy z działalności finansowej	-5 818	8 732	-1 453	1 933
Środki pieniężne na początek okresu	18 170	59 121	4 423	14 170
Środki pieniężne na koniec okresu	17 732	19 902	4 277	4 453

Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2010	I półrocze 2009
Rentowność EBIT	4,02%	5,82%
Rentowność netto (ROS)	3,00%	4,65%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	7,29%	7,20%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,21%	4,48%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,67	0,60*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,33	1,47*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,13*

*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2009

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 Grupy w okresie I półrocza 2010**1) Umowa zakupu 85% udziałów spółki budownictwa drogowego PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim**

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

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

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

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

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

2) Zawarcie znaczącej umowy budownictwa mieszkaniowego – osiedle Zielony Żoliborz

W dniu 21 stycznia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawcy budynku mieszkaniowego wielokondygnacyjnego „Zielony Żoliborz Etap B” położonego w Warszawie przy ul. Rydygiera. Zamawiającym jest spółka Zielony Żoliborz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do grupy Turret Development.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartość inwestycji: 18.319.913 NOK netto.

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

Wartość inwestycji: 39.912.012,8 NOK netto. Obie umowy zostaną zrealizowane do końca grudnia 2010r. Oba budynki będą wykonane w standardzie „pod klucz” w technologii drewnianych prefabrykatów modułowych wyprodukowanych w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

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

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

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

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 38.000.000 PLN netto.

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

7) Kontrakt Bergheim Plass w Trondheim w Norwegii.

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

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

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

8) Sprzedaż akcji własnych

W dniu 24 marca 2010 r., UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 23 marca 2010 r. dokonał transakcji sprzedaży 600.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. za łączną kwotę 4.440.000 zł (tj. 7,40 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowią 1,77% kapitału zakładowego UNIBEP S.A. oraz 1,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Po dokonaniu powyższej transakcji UNIBEP S.A. posiada 600.000 akcji własnych, które stanowią 1,77% kapitału zakładowego Emitenta oraz 1,77% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione przez UNIBEP S.A. mogą podlegać odsprzedaży.

9) Umowa na realizację zespołu budynków usługowych z budynkiem centrum medycznego Tivoli Park w Warszawie

W dniu 9 kwietnia 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę zespołu budynków usługowych z budynkiem centrum medycznego Tivoli Park w Warszawie. Zamawiającym jest TK Polska Operations S.A. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie budynków handlowo - usługowych wraz z budynkiem centrum medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym na działce położonej przy ul. Św. Wincentego w Warszawie.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 27.944.533 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: 14 miesiące od daty rozpoczęcia inwestycji tj. 9 kwietnia 2010 r.

10) Zakup 100% udziałów w spółce „GN INVEST” Sp. z o.o. w Warszawie

W dniu 13 maja 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę z IMMOFIN MANAGEMENT LIMITED z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz GN DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącą nabycia 100% udziałów (tj. 1000 udziałów) spółki „GN INVEST” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Sp. z o.o. („Spółka”).

„GN INVEST” Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej położonej u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie. Planowana inwestycja posiada projekt oraz ostateczną decyzję pozwolenia na budowę.

Nowa inwestycja będzie się składać z 222 mieszkań o podwyższonym standardzie, 240 miejsc postojowych w garażach podziemnych oraz 4 lokali usługowych. Całkowita powierzchnia użytkowa planowanej inwestycji to ok. 29 tys. m², z czego ponad 16 tys. m² zajmie powierzchnia mieszkań.

Realizacja inwestycji rozpocznie się w III kwartale br., a jej zakończenie planowane jest na IV kwartał przyszłego roku. Przygotowywaniem oferty handlowej oraz sprzedażą mieszkań zajmie się Unidevelopment Sp. z o.o. – spółka w 100 % zależna od UNIBEP S.A.

Cena zakupionych przez UNIBEP S.A. udziałów wyniosła 5.115.910 PLN.

11) Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego na terenie S.M.B. „Osiedle Kabaty” w Warszawie

W dniu 19 maja 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego "Zabudowa wielorodzinna - kwartał IX" w obrębie ul. Wąwozowej i Bronikowskiego w Warszawie. Zamawiającym jest S.M.B. „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie osiedla mieszkaniowego, w którym zlokalizowane będzie 178 mieszkań oraz 22 lokale usługowo-handlowe. Kubatura inwestycji - 68.910 m³, powierzchnia całkowita - 22.104,8 m² a powierzchnia użytkowa mieszkań - 9.373,3 m².

Wynagrodzenie: 44.760.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: 06.2010-05.2012

12) Sprzedaż akcji własnych

W dniu 14 czerwca 2010 r., UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na jego zlecenie w dniu 11 czerwca 2010 r., dokonał transakcji sprzedaży 450.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości 3.420.000 zł (tj. 7,60 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowiły 1,32% kapitału zakładowego Emitenta oraz 1,32% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zbycie akcji własnych zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione mogą podlegać odsprzedaży.

13) Umowa na budowę hotelu w Sankt Petersburgu (Rosja)

W dniu 28.06.2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa hotelu i centrum biznesowego „Pułkowo” w Sankt Petersburgu (Rosja). Zamawiającym jest „Avielen AG” OAO z siedzibą w Sankt Petersburgu (Rosja).

Przedmiotem zamówienia jest realizacja na podstawie dostarczonej dokumentacji 9- kondygnacyjnego budynku hotelu o powierzchni całkowitej 24.645 m² oraz 12- kondygnacyjnego budynku „Centrum Biznesu nr 1” o powierzchni całkowitej 21.171 m², położonych w strefie biznesowej lotniska Pułkowo, Sankt Petersburg (Rosja).

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 65.882.353 EURO brutto, w podziale na dwie części: 10.000.000 EURO (I część) oraz 55.882.353 EURO (II część). Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Okres realizacji I części przedmiotu umowy uzgodniono na 15.07.2010r. (rozpoczęcie) – 30.10.2010r (zakończenie).

Pozostała II część przedmiotu umowy wchodzi w życie pod warunkiem i po podpisaniu przez Zamawiającego umowy kredytowej z bankiem na finansowanie. Termin realizacji II części przedmiotu umowy wynosi 18 miesięcy od daty wejścia w życie umowy kredytowej.

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

Poniższe tabele prezentują wartość przychodów i wyniki przypadające na segmenty: branżowy i geograficzny.

SEGMENT BRANŻOWY

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2010 - w tys. PLN						
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	226 831	22 325	28 035	8 932	1 662	-1 615	286 171
sprzedaż zewnętrzna	226 831	22 325	28 035	7 317	1 662	0	286 171
sprzedaż na rzecz innych segmentów	0	0	0	1 615	0	-1 615	0
Koszt sprzedaży	207 235	21 690	22 581	12 202	753	-207	264 254
Zysk brutto ze sprzedaży	19 597	635	5 454	-3 269	909	-1 408	21 917
% zysku brutto ze sprzedaży	8,64%	2,84%	19,45%	-36,60%	54,68%	87,17%	7,66%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2009 - w tys. PLN					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	145 099	6 679	11 428	2 418	-1 724	163 899
sprzedaż zewnętrzna	144 947	6 679	11 428	846	0	163 899
sprzedaż na rzecz innych segmentów	152	0	0	1 572	-1 724	0
Koszt sprzedaży	129 124	5 401	10 082	2 746	-1 866	145 487
Zysk brutto ze sprzedaży	15 975	1 278	1 345	-328	142	18 412
% zysku brutto ze sprzedaży	11,01%	19,13%	11,77%	-13,58%	-8,24%	11,23%

Głównym źródłem przychodów oraz zysków Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż z działalności budowlanej kubaturowej. Wzrost przychodów nastąpił we wszystkich głównych segmentach działalności, poprawę rentowności zanotowano w segmencie deweloperskim.

SEGMENT GEOGRAFICZNY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2010 - w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	275 460	10 711	286 171
Koszt sprzedaży	249 940	14 314	264 254
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	25 520	-3 603	21 917
% zysku brutto ze sprzedaży	9,26%	-33,64%	7,66%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2009 - w tys. PLN		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	126 390	37 509	163 899
Koszt sprzedaży	110 088	35 399	145 487
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	16 302	2 110	18 412
% zysku brutto ze sprzedaży	12,90%	5,63%	11,23%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym. Spadek obrotów w działalności eksportowej wynika z trudności z pozyskaniem finansowania przez Inwestorów rosyjskich.

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

Po analizie aktualnego stanu portfela zleceń oraz wpływu czynników wewnętrznych na wyniki Grupy UNIBEP przekazaliśmy w raporcie bieżącym Nr 29/2010 z dnia 29.07.2010 do publicznej wiadomości korektę prognozy skonsolidowanych wyników finansowych na rok 2010.

Pierwotna prognoza wyników finansowych na rok 2010, została opublikowana raportem bieżącym Nr 6/2010 z dnia 22.01.2010 r. Opublikowana prognoza zakładała osiągnięcie następujących wyników finansowych:

Przychody (netto): 607 mln PLN

Zysk (netto): 20 mln PLN

Po dokonanych podwyższeniu prognoza wyników finansowych na rok 2010 przedstawia się w sposób następujący:

Przychody (netto): 680 mln PLN

Zysk (netto): 22 mln PLN

Zarząd spółki UNIBEP S.A. podtrzymuje prognozy Grupy UNIBEP na rok 2010 zaprezentowane w raporcie bieżącym Nr 29/2010 z dnia 2010.07.29.

4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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 oraz jego struktura. Liczba i wartość podpisanych kontraktów przełożyła się na znacznie wyższą sprzedaż.

Wsparciem dla segmentu generalnego wykonawstwa była działalność developerska, gdzie zanotowano zarówno wzrost sprzedaży, jak też marży.

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego wzrosła też działalność spółki w segmencie drogowym. Obecnie w portfelu zleceń znajduje się ok. 30 kontraktów, niestety w większości niewielkich wartościowo.

W pierwszym półroczu straty notuje działalność produkcyjna (efekt wejścia na rynek i niewielkiej skali wykorzystania mocy produkcyjnych fabryki). Unibep realizuje obecnie cztery kontrakty, a kolejne są w trakcie negocjacji. Ich efekty będą jednak widoczne w kolejnych kwartałach.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa
- Wzrost cen materiałów budowlanych i usług firm podwykonawczych
- Utrzymujące się spowolnienie gospodarcze (w niektórych segmentach na rynku krajowym oraz na rynku rosyjskim),
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych zarówno dla przedsiębiorstw, jak też osób fizycznych

Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Poprawa klimatu inwestycyjnego na rynkach wschodnich,
- Kontynuacja ożywienia na rynku mieszkaniowym, w tym na rynku norweskim

Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Pozyskanie większych wartościowo kontraktów w segmencie drogowym
- Pełniejsze wykorzystanie mocy produkcyjnych fabryki, wejście w nowe segmenty budownictwa modułowego
- Wykorzystanie dużego wzrostu sprzedaży przy negocjacjach cen usług i materiałów budowlanych

Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duży udział budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego w strukturze przychodów

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2010				2009	2010	2011
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	3,0	3,9	3,1	2,9	1,8	3,2	3,7
PKB	%	0,5	0,9	0,7	0,7	x	x	x
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	11,2	11,9	5,4	4,1	-1,0	8,0	7,4
w budownictwie	% r/r	-5,8	2,5	5,0	7,2	4,8	3,5	8,3
w usługach rynkowych	% r/r	-0,7	1,8	2,6	4,0	2,5	2,0	3,4
Popyt krajowy	% r/r	2,2	2,8	2,7	2,4	-1,0	2,5	3,1
Spożycie ogółem	% r/r	2,2	2,7	2,9	2,5	2,1	2,6	3,2
w tym: indywidualne	% r/r	2,2	2,8	3,3	3,1	2,3	2,9	3,4
Inwestycje	% r/r	-12,4	1,1	3,8	5,1	-0,8	1,0	5,6
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	9,5	12,6	6,7	4,5	-3,2	8,2	8,1
budownictwa	% r/r	-16,9	1,7	8,7	10,9	3,7	4,4	9,8
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,0	2,3	2,7	2,3	3,3	2,6	2,8
Inflacja (CPI; k.o.)	%	2,6	2,3	2,0	2,5	3,5	2,5	3,0
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	5,5	7,1	6,2	6,2	8,1	6,2	9,5
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	1,1	2,7	2,9	3,4	2,1	2,5	4,5
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	-0,3	1,1	1,5	1,8	-0,5	1,0	2,3
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	12,9	11,6	12,0	12,3	11,9	12,3	10,8
Eksport (GUS/RN)	%	9,8	12,5	8,7	10,1	-7,9	10,3	6,4
Import (GUS/RN)	%	7,9	9,8	7,6	8,1	-13,6	8,4	5,1
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,8	-1,9	-2,0	-2,3	-1,6	-2,3	-3,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,89	3,15	3,0	2,8	3,12	2,9	2,6
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,99	4,01	4,0	3,9	4,33	4,0	3,8

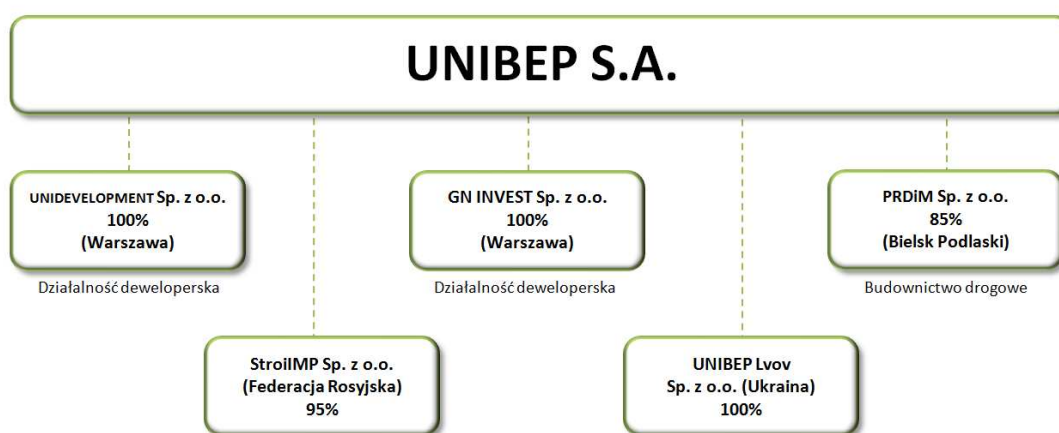
Źródło: IBnGR, lipiec 2010

4.3. Sezonowość

W pierwszym półroczu 2010 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 była ograniczona w I kwartale br.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP



W prezentowanym okresie struktura Grupy UNIBEP uległa zmianie. Grupa UNIBEP w I półroczu 2010 r. powiększyła się o 2 nowe podmioty: PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz GN Invest Sp. z o.o. w Warszawie. Spółka PRDiM Sp. z o.o. weszła w skład Grupy UNIBEP w wyniku transakcji nabycia 85% udziałów tej spółki od Skarbu Państwa (szerzej na ten temat w Raporcie bieżącym Nr 2/2010 z dnia 15.01.2010). PRDiM to regionalna firma specjalizująca się w budownictwie drogowo-mostowym oraz pracach inżynierskich w tym wodno-kanalizacyjnych. Firma posiada własny plac składowy kruszyw oraz wytwórnię mas bitumicznych.

Spółka GN Invest weszła w skład Grupy UNIBEP w wyniku transakcji nabycia 100% udziałów tej spółki od podmiotów trzecich (szerzej na ten temat w Raporcie bieżącym Nr 19/2010 z dnia 13.05.2010). „GN INVEST” Sp.

z o.o. jest spółką celową powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej położonej u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie.

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o., PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz GN Invest Sp. z o.o.. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, PRDiM Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim. Spółka GN Invest obecnie ma znikomy wpływ na wyniki finansowe, ma jednak wpływ na wyniki bilansowe Grupy. W najbliższych latach przewiduje się również istotny wpływ GN Invest Sp. z o.o. na wyniki finansowe Grupy UNIBEP.

6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

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	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.124.602	18,05%	6.124.602	18,05%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	2.828.220	8,34%	2.828.220	8,34%

*stan na dzień 17 czerwca 2010 r. - dzień dywidendy (D)

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 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	6.124.602	6.124.602	18,05%
4.	Czesław Miedziatowski	Członek RN	0	0	---
5.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	---
6.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---

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.

6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 19 kwietnia 2010 r. Zarząd UNIBEP S.A. przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2009 rok na wypłatę dywidendy. Łączna wartość planowanej dywidendy wyniesie 3.392.718,40 zł tj. 10 gr na akcję.

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

Zgodnie z polityką dywidendy UNIBEP S.A., Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie całości bądź części zysku na wypłatę dywidendy po każdym zakończonym roku obrotowym, w zakresie w jakim będzie to możliwe przy uwzględnieniu realizacji strategii długoterminowego wzrostu wartości Grupy UNIBEP, jej możliwości finansowych, w tym poziomu generowanego zysku netto, prowadzonej polityki inwestycyjnej oraz bieżących potrzeb kapitałowych, wskaźników zadłużenia oraz poziomu kapitałów rezerwowych.

Rada Nadzorcza podczas posiedzenia w dniu 19 kwietnia 2010 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowwała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

W dniu 31 maja 2010 r., Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2009 r. Zgodnie z podjętą uchwałą ustalono wartość dywidendy w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł. Dzień dywidendy (D) ustalono na 17 czerwca 2010 r. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 2 lipca 2010 r.

Własne akcje pozostające w posiadaniu UNIBEP S.A. nie uczestniczyły w dywidendzie.

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.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. zawarł transakcje z podmiotami powiązаныmi, które opisane zostały w rozdziale III - Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym, pkt 2 i 5.

Pozostałe informacje zawarte są w Skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w punkcie 9. - Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

Poza wyżej wymienionymi nie wystąpiły żadne istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi, ani też inne transakcje które byłyby zawierane na zasadach innych niż rynkowe.

9. Inne istotne informacje Grupy

W dniu 4 sierpnia 2010 r., UNIBEP S.A. dokonał poręczenia umowy kredytowej zwartej w tym samym dniu przez spółkę zależną GN Invest Sp. z o.o. dotyczącej finansowania realizacji osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. Wyścigowej w Warszawie. Wartość kredytu: 50.000.000 zł, limit poręczenia: 16.000.000 zł. Poręczenie zostało udzielone na okres trwania umowy kredytu tj. do 30.06.2012 roku. Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 3M + marża. Spółka GN Invest Sp. z o.o. jest w 100% zależna od UNIBEP S.A.

II. Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2010 do 30-06-2010

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-01-2010 do 30-06-2010 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przedstawia rzetelną sytuację finansową Grupy UNIBEP. Sprawozdanie to podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

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

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	2010-06-30	2009-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1	52 834 431,70	49 084 575,69
Wartości niematerialne	7.2	6 868 706,22	4 993 661,13
Środki trwałe w budowie	7.1	936 161,26	15 281,14
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	7.3	-	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.15	7 666 190,28	6 319 842,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.13	13 355 634,00	9 255 295,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	7.4	2 452 755,33	2 232 932,31
Pożyczki udzielone		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7.8	664 126,97	691 897,95
Aktywa trwałe razem		84 778 005,76	72 593 485,49
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.6	120 455 470,87	100 921 750,88
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.5	130 738 074,98	55 015 434,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.15	12 945 117,59	16 976 574,53
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7.14	12 366 960,70	8 156 809,81
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		54 361,00	1 239 995,46
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- krótkookresowe	7.3	-	111 250,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.7	21 969 358,25	18 103 254,28
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7.8	2 070 682,11	2 242 022,20
Pożyczki udzielone		300 000,00	300 000,00
Aktywa obrotowe razem		300 900 025,50	203 067 091,91
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		44 836,50	-
AKTYWA RAZEM		385 722 867,76	275 660 577,40

	NOTA	2010-06-30	2009-12-31
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	7.9	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne	-	781 170,00	7 811 700,00
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		2 587,64	11 695,76
Pozostałe kapitały		114 486 632,95	100 107 656,49
Zyski (straty) zatrzymane		7 958 876,32	14 640 055,59
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		125 059 645,31	110 317 034,72
Kapitał mniejszości		552 709,24	1 491,52
Kapitał własny ogółem		125 612 354,55	110 318 526,24
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7.10	9 141 902,76	8 294 793,45
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7.11	396 215,61	202 891,26
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7.13	6 198 101,00	5 111 349,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.15	12 494 358,78	12 977 245,56
Przychody przyszłych okresów	7.8	4 971 761,06	908 894,56
Zobowiązania długoterminowe razem		33 202 339,21	27 495 173,83
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.12	107 517 329,70	71 074 794,05
Kaucje z tytułu umów o budowę	7.15	20 321 463,77	12 138 925,50
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	7.14	23 039 072,88	17 885 880,13
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7.10	29 574 685,00	13 173 193,93
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7.11	1 289 353,66	22 852,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7.8	20 252 263,31	17 500 038,60
Przychody przyszłych okresów		24 914 005,68	6 051 193,12
Zobowiązania krótkoterminowe razem		226 908 174,00	137 846 877,33
PASYWA RAZEM		385 722 867,76	275 660 577,40
Wartość księgowa		125 059 645,31	110 317 034,72
Liczba akcji		33 927 184	33 927 184
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		3,69	3,25
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		33 972 202	33 927 184
Rozwodniona wartość księgowa na jedno udział/akcję (w zł)		3,68	3,25

2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

		ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
A.RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	NOTA	2010-06-30	2009-06-30
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	7.17	280 214 043,78	160 971 207,10
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7.17	5 956 762,77	2 927 903,78
Przychody ze sprzedaży ogółem		286 170 806,55	163 899 110,88
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług			
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		5 914 432,19	2 796 116,30
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		21 916 524,91	18 411 662,30
Koszty sprzedaży		1 551 932,18	1 325 820,16
Koszty zarządu		9 198 549,14	7 344 169,35
Pozostałe przychody operacyjne	7.19	784 326,58	317 528,47
Pozostałe koszty operacyjne	7.19	450 999,97	512 614,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 499 370,20	9 546 586,40
Przychody finansowe	7.20	2 404 013,40	2 058 503,31
Koszty finansowe	7.20	2 967 904,50	1 324 536,08
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 935 479,10	10 280 553,63
Podatek dochodowy	7.21	2 337 624,11	2 662 121,75
Zysk (strata) netto		8 597 854,99	7 618 431,88
		2010-06-30	2009-06-30
B. POZOSTAŁE DOCHODY			
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)		14 436,61	-685,41
Zyski i straty z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji),		-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia 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		14 436,61	-685,41
Całkowite dochody ogółem		8 612 291,60	7 617 746,47
Zysk/strata netto, z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		8 597 854,99	7 618 431,88
		8 605 948,19	7 618 064,18

Grupa UNIBEPSprawozdanie Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2010 roku

udziałom nie dającym kontroli	-	8 093,20	367,70
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,25	0,22
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,25	0,22
łącznie całkowite dochody , z tego przypadające:		8 612 291,60	7 617 746,47
akcjonariuszom jednostki dominującej		8 620 231,59	7 617 392,65
udziałom nie dającym kontroli	-	7 939,99	353,82
łącznie całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,25	0,22
łącznie całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)		0,25	0,22

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem		
				Kapitał rezerwowo-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	- 11 695,76	-	7 900 000,00	92 207 656,49	- 3 155 284,68	17 795 340,27	Razem 110 317 034,72	1 491,52	110 318 526,24
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	17 795 340,27	- 17 795 340,27	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	14 871 685,75	- 14 871 685,75	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	3 392 718,40	-	3 392 718,40
- przeznaczenie kapitału zapasowego no pokrycie strat z lat ubiegłych (skutek rozliczenia połączenia z UNIHOUSEM)	-	-	-	-	-	2 977 276,69	2 977 276,69	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	68 000,00	-	-	-	-	68 000,00	-	68 000,00
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy	-	-	-	-	7 900 000,00	7 900 000,00	-	-	-	-	-
- sprzedaż akcji własnych	-	7 030 530,00	-	-	-	2 416 567,40	-	-	9 447 097,40	-	9 447 097,40
- zakup udziałów w PRDIM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559 157,71	559 157,71
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	14 283,40	-	-	-	-	-	14 283,40	153,21	14 436,61
- wynik bieżącego roku	-	-	-	-	-	-	-	8 605 948,19	8 605 948,19	- 8 093,20	8 597 854,99
30 CZERWCA 2010r.	3 392 718,40	- 781 170,00	2 587,64	68 000,00	-	114 418 632,95	- 647 071,87	8 605 948,19	125 059 645,31	552 709,24	125 612 354,55

Grupa UNIBEP

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2010 roku

Wyszczególnienie	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał mniejszości	Kapitał własny razem	
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
01 STYCZNIA 2009r.	3 392 718,40	-	-	2 891,72	1 129 730,88	-	71463479,97	- 530 940,17	28 282 819,53	103 734 916,89	759,80	103 735 676,69
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	28 282 819,53	- 28 282 819,53	-	-	-
- podział zysku za lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	27 514 445,64	-27 514 445,64	-	-	-	-	-
- podział zysku za lata poprzednie na dywidendę	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	-	-	-	-
- korekta wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-	7 618 064,18	7 618 064,18	367,70	7 618 431,88
- przeniesienie kapitału rezerwowego-opcje menadżerskie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- różnice z przeliczenia podmiotów powiązanych zagranicznych	-	-	-	671,53	-	-	-	-	-	671,53	- 13,88	685,41
30 CZERWCA 2009r.	3 392 718,40	-	-	3 563,25	1 129 730,88	-	98 977 925,61	- 3 155 284,68	7 618 064,18	107 959 591,14	1 113,62	107 960 704,76

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2010-06-30	2009-06-30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	10 935 479,10	10 280 553,63
II. Korekty razem	- 4 640 484,06	- 27 663 013,78
1. Amortyzacja	2 717 966,68	1 512 297,28
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 413 711,68	393 222,06
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 521 353,99	112 270,26
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 146 155,92	112 420,69
5. Zmiana stanu rezerw	2 485 133,55	- 1 745 115,17
6. Zmiana stanu zapasów	7 818 684,59	- 10 062 925,12
7. Zmiana stanu należności	- 75 106 918,62	- 9 983 018,04
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	44 056 657,51	4 489 646,56
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	16 924 205,34	5 262 013,51
10. Inne korekty	161 014,50	- 48 685,05
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 4 658 714,00	- 17 705 140,76
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 294 995,04	- 17 382 460,15
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 3 094 942,52	- 17 248 690,00
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	147 707,25	1 480,50
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		
Nabycie akcji i udziałów	- 10 108 688,50	- 14 680 108,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	778 122,50	425 869,25
Wpływ z tytułu sprzedaży akcji własnych	9 448 395,00	
Pozostałe	1 914 623,35	932 273,09
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 914 782,92	- 30 569 175,16
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów		10 036 000,00
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 2 648 068,07	- 205 178,05
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 982 752,15	- 560 748,95
Zapłacone odsetki	- 2 187 105,19	- 538 139,51
Wypłacone dywidendy		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 5 817 925,41	8 731 933,49
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	- 437 713,29	- 39 219 701,82
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	3 823 421,09	2 315 241,91
- różnice kursowe	413 711,68	393 222,06
Środki pieniężne na początek okresu	18 169 938,77	59 121 415,63
Środki pieniężne na koniec okresu	17 732 225,48	19 901 713,81
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 005 729,75	668 435,99

III. Informacje o zdarzeniach po dniu bilansowym

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

1. Umowa na wielorodzinne budynki mieszkalne w Stavanger w Norwegii

W dniu 1 lipca 2010 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę dwóch 3-kodygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nazwie „Hillevågs Hagen” w Stavanger, Norwegia. Zamawiającym jest Hillevåg Terrasse AS.

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie w standardzie „pod klucz” dwóch 3-kodygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podpiwniczeniem i garażem. W budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 1470 m² znajdować się będą 22 mieszkania. Budynki będą wykonane w technologii paneli drewnianych.

Wartość inwestycji: 32 400 000,- NOK brutto (25 920 000,- NOK netto), tj. 16 818 840 PLN brutto (13 455 072 PLN netto) - wg. średniego kursu NBP z dnia 01.07.2010 r.

Terminy realizacji:

Produkcja paneli : listopad 2010r.

Montaż paneli : listopad - grudzień 2010r.

Zakończenie inwestycji: lipiec 2011r.

Panele zostaną wyprodukowane w Fabryce Domów w Bielsku Podlaskim.

2. Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Wyścigowej w Warszawie

W dniu 13 lipca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego położonego u zbiegu ul. Wyścigowej i Rzymowskiego w Warszawie. Zamawiającym jest GN INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.). Inwestorem zastępczym inwestycji jest Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A.).

Inwestycja składać się będzie z 236 mieszkań o podwyższonym standardzie, 250 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Całkowita powierzchnia inwestycji to ponad 37 tys. m², z czego prawie 16 tys. m² zajmie powierzchnia mieszkań.

Wynagrodzenie: 55.565.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: 05.08.2010 – 08.10.2011

3. Sprzedaż akcji własnych

W dniu 23 lipca 2010 r., Zarząd UNIBEP S.A. otrzymał informację z Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, który działając na zlecenie UNIBEP S.A. w dniu 22 lipca 2010 r., dokonał transakcji sprzedaży 150.000 sztuk akcji UNIBEP S.A. o łącznej wartości brutto 1 222 470,90 zł (tj. średnio 8,15 zł/ za akcję).

Sprzedane akcje stanowiły 0,44% kapitału zakładowego Emitenta oraz 0,44% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po dokonaniu powyższej transakcji Emitent nie posiada już akcji własnych. Zbycie akcji własnych przez UNIBEP S.A. zostało dokonane zgodnie z Uchwałą Nr 5 NWZA UNIBEP S.A. z dnia 14 grudnia 2009 r., zgodnie z którą akcje skupione mogą podlegać odsprzedaży.

4. Umowa na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. 1000-lecia PP w Białymstoku

W dniu 29 lipca 2010 r., UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. 1000-lecia PP w Białymstoku. Zamawiającym jest „Rogowski Budownictwo” Radosław Rogowski z siedzibą w Białymstoku.

Inwestycja składać się będzie z 138 mieszkań, 39 lokali użytkowych, 198 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Całkowita powierzchnia inwestycji to ponad 29 tys. m², w tym ponad 15 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Wynagrodzenie: 39.000.000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Termin realizacji umowy: rozpoczęcie robót w ciągu 3 dni od uzyskania ostatecznej decyzji na budowę i przekazania placu budowy – zakończenie budowy 30.04.2012.

Wejście w życie umowy jest uzależnione od uzyskania przez Zamawiającego ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę do dnia 31.10.2010 r.

5. Poręczenie kredytu dla spółki zależnej GN Invest Sp. z o.o. w związku z realizacją projektu developerskiego

W dniu 4 sierpnia 2010 r., UNIBEP S.A. dokonał poręczenia umowy kredytowej zwartej w tym samym dniu przez spółkę zależną GN Invest Sp. z o.o. dotyczącej finansowania realizacji osiedla mieszkaniowego położonego przy ul. Wyścigowej w Warszawie.

Wartość kredytu: 50.000.000 zł, limit poręczenia: 16.000.000 zł.

Poręczenie zostało udzielone na okres trwania umowy kredytu tj. do 30.06.2012 roku

Warunki niniejszej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 3M + marża.

Spółka GN Invest Sp. z o.o. jest w 100% zależna od UNIBEP S.A.

Zarząd UNIBEP S.A.

Jan Mikołuszko

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 24 sierpnia 2010 roku



Unibep Spółka Akcyjna

ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski, tel. (085) 730 70 61, fax: (085) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl
www.unibep.pl

