



# **Sprawozdanie Zarządu**

z działalności UNIBEP S.A. za I półrocze 2009



## Spis treści

<b>Sprawozdanie zarządu z działalności spółki.....</b>	<b>3</b>
1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu .....	3
2. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	7
3. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	8
4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Spółki .....	8
4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	8
4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe .....	8
4.3. Sezonowość.....	9
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP.....	10
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych .....	11
6.1 Główni akcjonariusze .....	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 .....	11
6.4 Wyłaconą lub zadeklarowaną dywidendę.....	11
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	12
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi.....	12
9. Inne istotne informacje Spółki .....	12
<b>Wybrane dane finansowe ze Skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2009 do 30-06-2009 roku .....</b>	<b>13</b>
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	13
2. Sprawozdanie z dochodów całkowitych.....	15
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	16
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	18
<b>Informacja o zdarzeniach po dniu bilansowym .....</b>	<b>19</b>
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.....	19

## Sprawozdanie zarządu z działalności spółki

### 1. Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

#### **Komentarz Prezesa Zarządu**

Po bardzo dobrym roku 2008, obecny rok traktujemy bardziej jako okres siewów niż zbierania plonów.

I przez ten pryzmat należy patrzeć na tegoroczne wyniki.

Najistotniejsze dla nas jest to, że kondycja finansowa grupy utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie a w głównych obszarach naszej działalności skutecznie budujemy nową jakość.

Kilka wydarzeń, które wystąpiły w drugim kwartale jest bardzo istotnych z punktu widzenia przyszłości, nie tylko najbliższej i wymaga komentarza.

Przede wszystkim nasz obecny portfel zleceń jest lepiej, niż po pierwszym kwartale br., wypełniony zleceniami. Jest też bardziej zróżnicowany niż kiedykolwiek w przeszłości. Zróżnicowany pod kątem typu inwestorów, rodzaju obiektów, wielkości, czasu i miejsca wykonania.

Drugą istotną informacją jest fakt, że w ciągu ostatnich dwóch miesięcy pozyskaliśmy cztery nowe kontrakty w budownictwie mieszkaniowym na łączną kwotę około 100 mln PLN. Oznacza to, że po okresie prawie całkowitego zastoju projekty mieszkaniowe zaczynają być uruchamiane a banki, selektywnie, ale jednak finansują dostosowane do rynku projekty mieszkaniowe. Spodziewaliśmy się, że ten moment nastąpi, ale raczej jeszcze nie w trzecim kwartale 2009 roku. Jest to dla nas miłą niespodzianka.

Gorzej przedstawia się sytuacja na rynku rosyjskim, gdzie inwestorzy mają większe trudności z pozyskaniem finansowania. W efekcie niektóre duże inwestycje zostały czasowo wstrzymane, realizacja nowych kontraktów może ulec przesunięciu. Nie można więc liczyć na zasilenie sprzedaży przychodami z eksportu, co nie zmienia naszego podejścia do rynku rosyjskiego w średnim i długim okresie. To duży i perspektywiczny rynek, z dużymi barierami wejścia dla konkurencji - więc będziemy tam obecni.

Zgodnie z oczekiwaniami rozwija się działalność w sektorze drogowym. Dokonaliśmy koniecznych inwestycji i zdobywamy kolejne zlecenia.

Przejęcia innych podmiotów oraz wejście w nowy sektor zawsze budzi obawy. Już teraz jednak możemy ocenić, że transakcja przejęcia firmy Makbud była trafioną inwestycją. To właśnie sektor drogowy staje się głównym wsparciem dla naszej głównej działalności, czyli generalnego wykonawstwa w obszarze budownictwa kubaturowego.

Dobre informacje płyną też z sektora deweloperskiego, szczególnie odnośnie budzącego obawy obserwatorów przejęcia przez Unibep dużego projektu deweloperskiego - „Santorini”.

Dziś już możemy powiedzieć, że przejęcie projektu deweloperskiego Santorini zakończy się sukcesem. Sprzedaż mieszkań postępuje znacznie szybciej niż pierwotnie zakładaliśmy, tak więc podjęliśmy decyzję o uruchomieniu kolejnego etapu inwestycji.

Wszystkie pozostałe projekty zostały wybudowane i nie angażują gotówki - każda transakcja sprzedaży powoduje jej uwolnienie i poprawia sytuację gotówkową firmy.

Działalność produkcyjna będzie opierać się na produkcji domów modułowych. Zgodnie z założonymi celami emisyjnymi spółka ukończyła budowę nowoczesnej fabryki – w założonych terminach i przy założonych kosztach. Obecnie trwają przygotowania do realizacji dwóch pierwszych zleceń produkcyjnych od inwestorów norweskich. Norweskimi rynki mieszkaniowy przeżywa podobne problemy, jak inne rynki europejskie więc do zasadniczej poprawy konieczne jest złagodzenie polityki banków finansujących sektor deweloperski.

Oprócz powyższych działań rynkowych nastąpiła reorganizacja w Grupie kapitałowej, mająca na celu sprawniejsze zarządzanie grupą oraz dostosowanie kosztów do warunków rynkowych. Od miesiąca września, Spółki Makbud oraz Unihouse będą działały w strukturach Unibep jako oddziały.

Jesteśmy przekonani że spółka Unibep będzie dobrze przygotowana do następnego etapu rozwoju.

**Wybrane dane finansowe****Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat**

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2009	I półrocze 2008	I półrocze 2009	I półrocze 2008
Przychody netto ze sprzedaży	145 603	304 965	32 224	87 694
EBITDA	11 302	18 279	2 501	5 256
EBIT	10 881	17 849	2 408	5 133
Zysk/Strata netto	9 273	14 927	2 052	4 292

**Wybrane dane finansowe bilansowe\***

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
Aktywa trwałe	31 715	53 047	7 096	12 714
Aktywa obrotowe	238 078	204 622	53 266	49 042
Aktywa/Pasywa	269 793	257 669	60 362	61 755
Kapitał własny	114 609	107 956	25 642	25 874
Kapitał obcy	155 184	149 713	34 720	35 882

\*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 2009	I półrocze 2008	I półrocze 2009	I półrocze 2008
Przepływy z działalności operacyjnej	- 18 362	- 931	- 4 064	- 268
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 28 911	- 9 696	- 6 398	- 2 788
Przepływy z działalności finansowej	5 310	57 882	1 175	16 664
Środki pieniężne na początek okresu	61 168	24 197	14 660	6 755
Środki pieniężne na koniec okresu	19 206	71 452	4 297	21 302

**Wybrane wskaźniki finansowe**

	I półrocze 2009	I półrocze 2008
Rentowność EBIT	7,47%	5,85%
Rentowność netto (ROS)	6,37%	4,89%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	8,33%	26,73%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,29%	2,29%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,58	0,58*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,71	1,52*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,15	0,46*

\*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2008

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 2009****1. Umowa nabycia spółki drogowej**

W dniu 21 stycznia 2009 r. (umowa weszła w życie z dniem 2 lutego 2009 r.) pomiędzy UNIBEP S.A., a Bogdanem Józefem Makowskim i Arturem Pawłem Makowskim została zawarta umowa sprzedaży 100% udziałów MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży. Łączna liczba udziałów: 2.700 (100%) Wartość nominalna: 13.500.000 PLN (100%). Łączna cena zapłaty została określona na 16.500.000.

MAKBUD Sp. z o.o. to podmiot, który powstał w wyniku wniesienia aportem Przedsiębiorstwa Budowlano-Drogowego „Makbud” Bogdan Józef Makowski do Przedsiębiorstwa Budowlano Drogowego ARTBUD Sp. z o.o.

Za ubiegły rok Przedsiębiorstwo Budowlano-Drogowe „Makbud” Bogdan Józef Makowski osiągnęło przychody w wysokości netto ok. 25,1 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 2,36 mln zł, zaś Przedsiębiorstwo Budowlano Drogowe ARTBUD Sp. z o.o. przychody w wysokości netto ok. 6,71 mln zł i zysk netto w wysokości ok. 0,52 mln zł.

## **2. Zawarcie umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego**

W dniu 19 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. zawarł z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego. Limit kredytowy w/w umowy wynosi 45.000.000 PLN. W ramach limitu PKO BP:

- 1) udziela Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym, w walucie polskiej
- 2) udziela Emitentowi kredytu obrotowego odnawialnego, w walucie PLN lub EUR
- 3) na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności udzieli gwarancji bankowych.

Limit udzielony jest na okres od 19 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r.

## **3. Zawarcie umowy na budowę centrum PLAZA SUWAŁKI**

W dniu 27 lutego 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł umowę na wykonanie centrum SUWAŁKI PLAZA w Suwałkach. W skład konsorcjum wykonawczego wchodzi: UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum i MOSTOSTAL Białystok Sp. z o.o. jako Partner Konsorcjum. Przedmiotem umowy jest realizacja wielofunkcyjnego centrum handlowo-rozrywkowego o nazwie SUWAŁKI PLAZA, o powierzchni brutto wynoszącej ok. 46 780 m<sup>2</sup>, w tym ok. 16 840 m<sup>2</sup> powierzchni brutto parkingów podziemnych, zlokalizowanego w Suwałkach w okolicy ulic Noniewicza, Dwernickiego, Kolejowej i Utrata, z kompletną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną. Inwestorem przedsięwzięcia jest SUWAŁKI PLAZA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Belgijska 11/2.

Łączne wynagrodzenie umowne nie może przekroczyć kwoty 30.000.000 Euro. Inwestycja zostanie zrealizowana do 15.03.2010.

## **4. Zawarcie umowy na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie**

W dniu 10 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę budynku biurowego Grzybowska 81 w Warszawie. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka Inwestycja Grzybowska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Inowłodzkiej 6. Przedmiotem umowy jest realizacja budynku biurowego w stanie „open space” o pow. całkowitej ok. 16.500 m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie robót wykonawczych nastąpi w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od inwestora. Strony jednocześnie zgodnie postanowiły, że brak doręczenia pisemnego powiadomienia przez inwestora, o którym wyżej mowa w terminie do dnia 2 czerwca 2009 r. powoduje rozwiązanie umowy bez jakichkolwiek zobowiązań, jak też bez obowiązku zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń i zapłaty jakichkolwiek kosztów przez którąkolwiek ze stron (Warunek rozwiązujący).

W związku ze ziszczeniem się warunku rozwiązującego opisanego powyżej i brakiem pisemnego powiadomienia dotyczącego rozpoczęcia robót z dniem 2 czerwca br. umowa uległa rozwiązaniu.

## **5. Zawarcie umowy na rozbudowę hotelu Trio w Białymstoku**

W dniu 11 marca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na rozbudowę hotelu TRIO w Białymstoku. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka TRIO J. Borowik, P. Sulima, B. i P. Lewandowscy Sp. j. z siedzibą w Białymstoku (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest rozbudowa hotelu TRIO położonego przy ul. Hurtowej w Białymstoku o łącznej powierzchni terenu inwestycji: 6.287 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 1.921,38 m<sup>2</sup> i kubaturze 8.035 m<sup>3</sup> wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu. Wartość wynagrodzenia Emitenta: 8.308.990,56 zł brutto.

Inwestycja zostanie wykonana do 16.08.2010. Inwestycja jest współfinansowana ze środków Unii Europejskiej.

## **6. Podpisanie umowy na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych pod Moskwą**

W dniu 2 kwietnia 2009 r. pomiędzy UNIBEP S.A., a OOO „WITALAND” została zawarta umowa na budowę I etapu osiedla domów jednorodzinnych pod Moskwą. Przedmiotem inwestycji jest realizacja osiedla domów „Witaland” w woj. moskiewskim, powiecie mytyszczynskim, wieś Protasowo, które będzie się składać ze 167 mieszkań w domach jednorodzinnych i szeregowych, dróg zagospodarowania

terenu, ogrodzeń, sieci zewnętrznych, przyłączy i infrastruktury. Wartość kontraktu: 52.561.126,26 EUR brutto (tj. 235.973.176,34 PLN brutto wg kursu NBP z dnia zawarcia umowy). Termin realizacji: 24 miesiące od daty wejścia w życie kontraktu. Wejście w życie kontraktu jest uzależnione od uzyskania finansowania przez Inwestora. W przypadku nieuzyskania finansowania do dnia 30.09.2009 r. umowa rozwiązuje się nie powodując żadnych skutków dla każdej ze stron.

#### **7. Podpisanie umowy na II etap Opery Podlaskiej w Białymstoku**

W dniu 7 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Zarządem Województwa Podlaskiego (Zamawiającym) umowę na wykonanie II etapu budowy Opery i Filharmonii Podlaskiej – Europejskiego Centrum Sztuki w Białymstoku. Zamawiającym jest Województwo Podlaskie.

Przedmiotem inwestycji jest realizacja robót wykończeniowych (określonych jako Zadanie 1) w następującym zakresie: roboty budowlane – stan wykończeniowy, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, instalacja systemów niskoprądowych, roboty drogowe, zieleń.

Wartość kontraktu: 59.647.282,34 zł brutto. Termin realizacji: 33 miesiące od daty podpisania umowy.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

#### **8. Podpisanie umowy na Aquapark w Suwałkach**

W dniu 9 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał z Miastem Suwałki umowę na budowę Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią. Przedmiotem zamówienia jest budowa Miejskiego Centrum Usług Publicznych, Kultury i Sportu – Aquapark z pływalnią w Suwałkach. Przedmiot zamówienia obejmuje: roboty rozbiórkowe budynków, sieci oraz wycinką drzew będących w kolizji z projektowanym budynkiem i przyłączami, budowę przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej, przyłączy kanalizacji deszczowej, budowę sieci elektrycznej, budowę sieci telekomunikacyjnej, budowę budynku Aquaparku z pływalnią przy ul. Jana Pawła II w Suwałkach wraz z niezbędnymi instalacjami w tym: instalacje elektryczne, teletechniczne, sanitarne i technologia uzdatniania wody, kompletne wyposażenie obiektu, budowę parkingów, dróg dojazdowych i pieszych oraz urządzenie terenu.

Wartość kontraktu: 44.987.745,43 zł brutto. Termin realizacji: do 30.09.2011.

W dniu 6 maja br. Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem oddalił w całości skargę wniesioną przez PRiBO Suwałki Sp. z o.o. na rozstrzygnięcie dotyczące wyboru oferty UNIBEP S.A. na budowę Aquaparku w Suwałkach. Od niniejszego wyroku nie przysługuje skarga kasacyjna.

#### **9. Udzielenie przez UNIBEP S.A. poręczenia dwóch kredytów spółce zależnej MAKBUD Sp. z o.o.**

W dniu 22 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. dokonał poręczenia 2 kredytów dla spółki zależnej MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (UNIBEP S.A. posiada 100% udziałów we wskazanym podmiocie).

Pierwsze poręczenie dotyczy kredytu inwestycyjnego w kwocie 4.536.000 PLN zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A. na zakup nieruchomości położonej w Ostrołęce wraz ze znajdującą się na niej wytwórnią mas bitumicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Okres kredytowania wynosi: od 22 kwietnia 2009 do 21 kwietnia 2016 (7 lat).

Drugie poręczenie dotyczy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 4.000.000 PLN (Limit) zaciągniętego przez MAKBUD Sp. z o.o. w Banku PKO BP S.A.

Kredyt został udzielony na okres: od 22 kwietnia 2009 r. do 21 kwietnia 2010 r. (1 rok).

Powyższe transakcje umożliwią firmie realizację założonych przez Grupę UNIBEP celów w segmencie drogowym.

Poręczenie wyżej wskazanych kredytów nie stanowi 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

#### **10. Zawarcie umowy na Caritas**

W dniu 29 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na budowę stanu surowego zamkniętego budynku „A” i wykonanie robót budowlano - konstrukcyjnych w budynku „B” stanowiących obiekty Centrum Charytatywno – Edukacyjne CARITAS POLSKA przy ul. Okopowej 55 w Warszawie.

Inwestorem jest: CARITAS POLSKA z siedzibą w Warszawie przy ul. Skwer Kard. S. Wyszyńskiego 9. Inwestycja będzie realizowana z okresie 30.04.2009-30.08.2010.

Wartość robót: 6,23 mln zł brutto.

**11. Zawarcie porozumień dotyczących uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich**

W miesiącu maju br. pomiędzy UNIBEP S.A. a beneficjentami Programu Opcji Menadżerskich zostały zawarte porozumienia dotyczące wygaśnięcia wszelkich wzajemnych roszczeń z tytułu uczestnictwa w Programie Opcji Menadżerskich dotyczących transzy za rok 2008.

**12. Podjęcie decyzji o fuzji**

W dniu 5 czerwca br. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarządy UNIHOUSE Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskimi oraz MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji uproszczonej procedury połączenia spółek kapitałowych.

W uzasadnieniu decyzji o zamiarze połączenia UNIBEP S.A. poinformował, iż głównym celem podjętych działań połączeniowych jest chęć usprawnienia działalności spółek Grupy UNIBEP w okresie spowolnienia gospodarczego oraz chęć ograniczenie kosztów bieżących funkcjonowania spółek zależnych. Celem długookresowym podjętych działań będzie dalsze ograniczenie kosztów funkcjonowania spółek zależnych oraz optymalizacja podatkowa Grupy UNIBEP.

Planowane połączenie ma polegać na przejęciu przez UNIBEP S.A. (Spółka przejmująca) spółek zależnych UNIHOUSE Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskimi oraz MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży (Spółki przejmowane), których UNIBEP S.A. jest jedynym właścicielem. Połączenie będzie prowadzone w trybie art. 516 Kodeksu Spółek Handlowych. Połączenie wszystkich wyżej wymienionych spółek realizowane będzie w ramach jednego, wspólnego Planu Połączenia.

**13. Decyzja dotycząca wypłaty dywidendy za 2008 rok**

W dniu 18 czerwca br. ZWZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2008 r. (Uchwała Nr 21 ZWZA UNIBEP S.A. z dnia 18 czerwca 2009 r.). Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 40/100). Dywidendą objęte są wszystkie akcje UNIBEP S.A. Dzień dywidendy (D) ustalono na 19 sierpnia 2009 roku. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 3 września 2009 roku.

**14. Umowa na wykonanie budynku mieszkalnego „Villa Cavaletti” w Warszawie.**

W dniu 23 czerwca br. UNIBEP S.A. zawarł umowę z Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie na wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym „Villa Cavaletti” w Warszawie.

Wartość umowy: 8,90 mln zł netto.

Okres realizacji: 15.07.2009 – 30.09.2010

**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****SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2009**

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2009		
	Działalność budowlana	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	145 430 521,38	172 600,12	145 603 121,50
Koszt sprzedaży	128 734 147,04	17 184,84	128 751 331,88
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 696 374,34</b>	<b>155 415,28</b>	<b>16 851 789,62</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	11,48%	90,04%	11,57%

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	Działalność budowlana	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	304 921 894,69	43 040,18	304 964 934,87
Koszt sprzedaży	279 742 624,30		279 742 624,30
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>25 179 270,39</b>	<b>43 040,18</b>	<b>25 222 310,57</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	8,26%	100,00%	8,27%

Głównym źródłem przychodów spółki UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż z działalności budowlanej.

## SEGMENT GEOGRAFICZNY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2009		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	108 130 668,22	37 472 453,28	145 603 121,50
Koszt sprzedaży	93 621 711,17	35 129 620,71	128 751 331,88
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>14 508 957,05</b>	<b>2 342 832,57</b>	<b>16 851 789,62</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	13,42%	6,25%	11,57%

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2008		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	238 981 007,34	65 983 927,53	304 964 934,87
Koszt sprzedaży	216 898 768,26	62 843 856,04	279 742 624,30
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>22 082 239,08</b>	<b>3 140 071,49</b>	<b>25 222 310,57</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	9,24%	4,76%	8,27%

W segmencie geograficznym dominują przychody uzyskane na rynku krajowym.

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

Spółka UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2009.

### 4. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Spółki

#### 4.1. Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Zasadniczy wpływ na niższy niż w roku ubiegłym poziom sprzedaży miało załamanie na rynku mieszkaniowym, a w konsekwencji wstrzymanie przez deweloperów nowych inwestycji w drugiej połowie 2008 roku.

W efekcie spółka Unibep (jako generalny wykonawca) nie uzyskała zakładanych celów w zakresie akwizycji w sektorze prywatnym. Nowe istotne kontrakty zostały podpisane w I kwartale roku 2009, ale z racji na wczesny etap realizacji ich wpływ na poziom sprzedaży nie był znaczący.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

#### 4.2. Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

##### Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Utrzymujące się spowolnienie gospodarcze i jego skutki (m.in. wzrost bezrobocia, mniejsza skłonność do inwestycji, ryzyko utraty należności),
- Utrudniony dostęp do kredytów bankowych zarówno dla przedsiębiorstw, jak też osób fizycznych,



- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa.

**Czynniki zewnętrzne pozytywne:**

- Wzrost inwestycji w obszarze sektora publicznego (w budownictwie kubaturowym, jak też w budownictwie drogowym),
- Spadek kosztu usług podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych,
- Lepszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników, mniejsza presja na wzrost wynagrodzeń.

**Czynniki wewnętrzne pozytywne:**

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Dywersyfikacja portfela zleceń, rozpoczęcie realizacji dużych i prestiżowych kontraktów,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra.
- Reorganizacja Grupy – lepsza kontrola i niższe koszty organizacji

**Czynniki wewnętrzne negatywne:**

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego

Prognozę wskaźników makroekonomicznych na lata 2009-2010 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

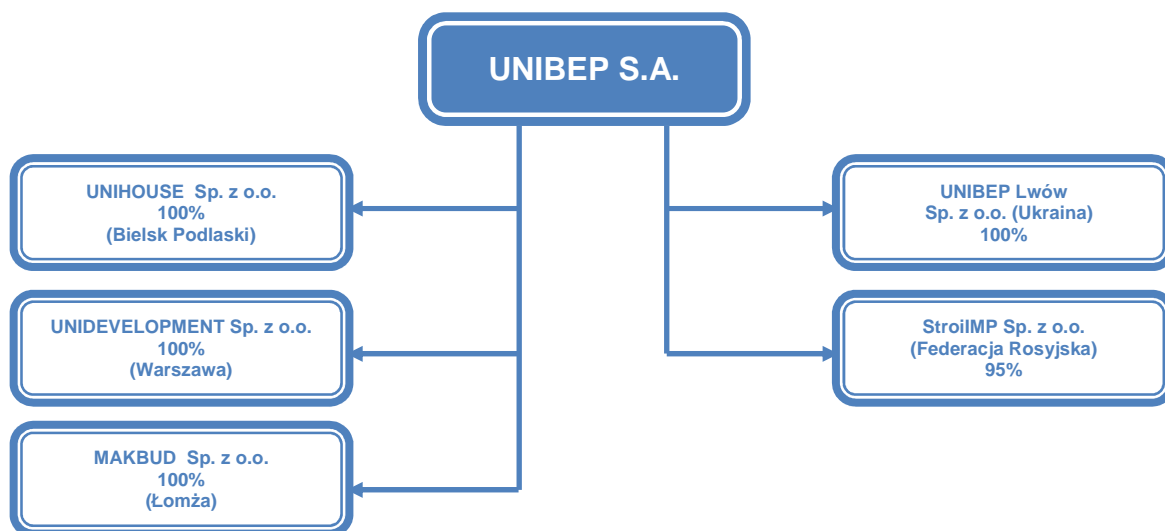
		2009				2008	2009	2010
		I	II	III	IV			
PKB	% r/r	0,8	0,2	0,5	1,1	4,9	0,7	1,8
PKB (wyrównany sezonowo)	% k/k	0,4	-0,1	0,0	0,2	x	x	x
Wartość dodana								
w przemyśle	% r/r	-5,9	-3,5	-3,3	-1,3	3,9	-3,5	0,5
w budownictwie	% r/r	3,4	1,5	2,7	3,6	11,0	2,8	6,7
w usługach rynkowych	% r/r	3,1	3,3	3,5	3,5	5,9	3,3	4,3
Popyt krajowy	% r/r	-1,0	-2,1	-1,8	-1,0	5,4	-1,5	1,2
Spożycie ogółem	% r/r	3,9	2,2	1,8	2,0	5,9	2,5	2,4
w tym: indywidualne	% r/r	3,3	2,0	1,8	2,1	5,4	2,3	2,5
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	1,2	-1,4	-3,9	-5,4	8,2	-3,1	1,1
Produkcja sprzedana								
przemysłu	% r/r	-10,0	-6,7	-6,0	-4,1	2,5	-6,6	-0,3
budownictwa	% r/r	-1,3	0,5	2,3	3,4	10,9	1,8	7,5
Inflacja (CPI; średnia)	%	3,3	3,7	2,9	2,7	4,2	3,2	2,5
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,6	3,5	2,8	2,7	3,3	2,7	2,2
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	17,5	16,7	11,2	9,5	18,6	9,5	7,6
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	3,7	1,3	0,4	0,3	5,4	1,4	1,7
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	0,2	-0,5	-0,7	0,5	3,7	-0,1	0,6
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,2	10,7	12,1	12,8	9,5	12,8	11,2
Eksport (GUS/RN)	% r/r	-14,6	-4,4	0,0	3,3	7,2	-3,9	1,8
Import (GUS/RN)	% r/r	-17,6	-9,3	-5,4	-2,4	8,2	-8,6	0,3
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-5,3	-3,0	-2,0	-1,5	-5,4	-1,5	-3,0
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,45	3,27	3,0	2,9	2,41	3,2	2,9
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,50	4,45	4,2	4,1	3,52	4,3	3,9

Źródło: IBnGR, sierpień 2009

### 4.3. Sezonowość

W I półroczu 2009 roku Spółka nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

## 5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP



W skład Grupy UNIBEP wchodzi: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży oraz zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie i zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

Spółki Grupy UNIBEP podlegające konsolidacji to: UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilMP Sp. z o.o. oraz MAKBUD Sp. z o.o. W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP był UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży i UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 5 czerwca br. Zarząd UNIBEP S.A. oraz Zarządy UNIHOUSE Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży podjęły uchwały dotyczące rozpoczęcia realizacji uproszczonej procedury połączenia spółek kapitałowych.

Planowane połączenie ma polegać na przejęciu przez UNIBEP S.A. (Spółka przejmująca) spółek zależnych UNIHOUSE Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim oraz MAKBUD Sp. z o.o. w Łomży (Spółki przejmowane), których UNIBEP S.A. jest jedynym właścicielem. Połączenie będzie prowadzone w trybie art. 516 Kodeksu Spółek Handlowych. Połączenie wszystkich wyżej wymienionych spółek realizowane będzie w ramach jednego, wspólnego Planu Połączenia.

W dniu 1 sierpnia br. NWZA UNIBEP S.A. oraz NWZ UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu spółek oraz został złożony stosowny wniosek do sądu rejestrowego.

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie otrzymała stosownej decyzji sądu dotyczącej połączenia spółek.

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

### 6.1 Główni akcjonariusze\*

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.	Robert Andrzej Micał	2.613.093	7,70%	2.613.093	7,70%
5.	Zina Micał	1.985.241	5,85%	1.985.241	5,85%
6.	Pozostali	7.900.000	23,29%	7.900.000	23,29%
	<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>		<b>100,00%</b>

### 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%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	-
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	19.500	19.500	-
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	19.500	19.500	-
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	0	0	0
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.	Zina Micał	Członek RN	1.985.241	1.985.241	5,85%
5.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	-
6.	Marzena Wilbik-Kaczyńska	Członek RN	0	0	-
7.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	-

\* - stan na 31.08.2009 r.

### 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 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 27 maja 2009 roku Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej wniosek o przeznaczenie części zysku netto za 2008 rok na wypłatę dywidendy. Zgodnie ze złożonym wnioskiem Zarząd rekomendował wypłatę dywidendy za 2008 r. w kwocie 10 gr na akcję.

Rekomendacja dotycząca wypłaty dywidendy jest zgodna z polityką UNIBEP S.A. dotycząca 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 pozytywnie zaopiniowała przedłożony wniosek i zaaprobowała przedłożenie go do rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

W dniu 18 czerwca 2009 r. ZWZA UNIBEP S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2008 r. (Uchwała Nr 21 ZWZA UNIBEP S.A. z dnia 18 czerwca 2009 r.). Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 10 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy to 3.392.718,40 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 40/100). Dywidendą objęte są wszystkie akcje UNIBEP S.A. Dzień dywidendy (D) ustalono na 19 sierpnia 2009 roku. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 3 września 2009 roku.

## **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 powiązanymi**

W dniu 15 stycznia 2009 UNIBEP S.A. przyjął ofertę nabycia 49 sztuk Pięcioletnich Obligacji I emisji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. (Emitent obligacji), o łącznej wartości nominalnej 4.900.000,- zł, i cenie 100.000,00 zł za jedną obligację. Obligacje zostaną nabyte ze środków własnych Emitenta. Emitentem obligacji jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A. Obligacje zostały wyemitowane z datą 19.01.2009 r. Data wykupu obligacji to 18.01.2014r. Środki uzyskane z emisji obligacji UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. zamierza przeznaczyć między innymi na finansowanie zakupu gruntów (jeden z celów emisyjnych).

W I półroczu 2009 roku spółka UNIBEP S.A. udzieliła spółkom zależnym pożyczek o łącznej wartości 13,4 mln zł, z czego 9,1 mln zł dla spółki UNIHOUSE, 1,3 mln zł dla spółki UNIDEVELOPMENT i 3,0 mln zł dla spółki MAKBUD.

W dniu 22 kwietnia 2009 r. UNIBEP S.A. dokonał poręczenia 2 kredytów dla spółki zależnej MAKBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży (UNIBEP S.A. posiada 100% udziałów we wskazanym podmiocie). Szczegółowe informacje znajdują się we Wprowadzeniu do sprawozdania zarządu, w punkcie Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie I półrocza 2009.

Poza w/w w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawierał żadnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

## **9. 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.

## Wybrane dane finansowe ze Skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2009 do 30-06-2009 roku

Prezentowane sprawozdanie za okres od 01-01-2009 do 30-06-2009 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.

Uwaga: objaśnienia do sprawozdania finansowego oraz zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego znajdują się w Skróconym sprawozdaniu finansowym za 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 roku.

### 1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30-06-2009	31-12-2008
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	2 736 998,15	2 618 317,30
Wartości niematerialne	459 916,87	471 511,96
Środki trwałe w budowie		13 090,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6 085 198,21	31 567 868,86
Kaucje z tytułu umów o budowę	12 247 570,53	10 333 785,47
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 927 488,00	7 790 795,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	258 116,98	251 397,29
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>31 715 288,74</b>	<b>53 046 765,88</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	61 758 793,29	50 451 417,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	84 686 911,36	72 010 533,42
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 202 022,28	14 865 815,74
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	238 859,30	477 079,66
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-krótkookresowe	47 570 594,75	-
Pożyczki udzielone	13 502 000,67	3 600 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 709 624,07	61 964 357,09
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	408 728,64	1 252 632,87
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>238 077 534,36</b>	<b>204 621 836,49</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>269 792 823,10</b>	<b>257 668 602,37</b>

	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 392 718,40	3 392 718,40
Udziały własne		-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-
Pozostałe kapitały	101 943 056,06	73 685 736,93
Zyski (straty) zatrzymane	9 273 101,74	30 877 260,11
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>114 608 876,20</b>	<b>107 955 715,44</b>
Kapitał mniejszości		
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>114 608 876,20</b>	<b>107 955 715,44</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	237 037,73	101 004,74
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	167 002,95	161 352,55
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 236 799,00	1 478 193,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 024 580,39	13 557 686,19
Przychody przyszłych okresów	23 454,21	23 454,21
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>15 688 874,28</b>	<b>15 321 690,69</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	64 672 930,82	74 232 823,73
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 856 946,03	13 573 726,80
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	24 330 344,56	10 384 153,29
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6 896 412,28	246 374,86
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	899 484,43	12 951 870,98
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	21 145 102,82	22 985 040,01
Przychody przyszłych okresów	10 693 851,68	17 206,57
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>139 495 072,62</b>	<b>134 391 196,24</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>269 792 823,10</b>	<b>257 668 602,37</b>
Wartość księgową	114 608 876,20	107 955 715,44
Liczba akcji	33 927 184	32 481 009
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,38	3,32
Rozwodniona liczba akcji	33 927 184	32 518 538
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,38	3,32

## 2. Sprawozdanie z dochodów całkowitych

A. RACHUNEK ZYSKOW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2009	30-06-2008
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	145 599 284,75	304 928 062,80
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 836,75	36 872,07
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>145 603 121,50</b>	<b>304 964 934,87</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	128 751 331,88	279 742 624,30
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 851 789,62</b>	<b>25 222 310,57</b>
Koszty sprzedaży	941 935,63	
Koszty zarządu	4 790 235,00	6 997 667,50
Pozostałe przychody operacyjne	59 075,43	203 256,10
Pozostałe koszty operacyjne	297 615,69	578 957,07
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10 881 078,73</b>	<b>17 848 942,10</b>
Przychody finansowe	3 315 855,34	1 690 109,42
Koszty finansowe	2 525 225,01	932 821,62
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>11 671 709,06</b>	<b>18 606 229,90</b>
Podatek dochodowy	2 398 607,32	3 679 364,00
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 273 101,74</b>	<b>14 926 865,90</b>
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>		
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),	954 046,42	-
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	- 181 269,00	-
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>772 777,42</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>10 045 879,16</b>	<b>14 926 865,90</b>
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	<b>9 273 101,74</b>	<b>14 926 865,90</b>
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 273 101,74	14 926 865,90
akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,27	0,48
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,27	0,48
<b>Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:</b>		
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 045 879,16	14 926 865,90
akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,30	0,48
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,30	0,48

### 3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał razem
				Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2009r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	-	<b>2 240 576,50</b>	<b>753 153,92</b>	-	<b>70 692 006,51</b>	<b>200 000,00</b>	<b>30 677 260,11</b>	<b>107 955 715,44</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	30 677 260,11	- 30 677 260,11	-
- podział zysku za lata ubiegłe na dywidendę	-	-	-	-	-	-	- 3 392 718,40	-	- 3 392 718,40
- podział zysku za lata ubiegłe na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	27 484 541,71	- 27 484 541,71	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	9 273 101,74	9 273 101,74
- wycena obligacji	-	-	772 777,42	-	-	-	-	-	772 777,42
<b>30 CZERWCA 2009r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	-	<b>3 013 353,92</b>	<b>753 153,92</b>	-	<b>98 176 548,22</b>	-	<b>9 273 101,74</b>	<b>114 608 876,20</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2008r.</b>	<b>2 722 718,40</b>	<b>2 696 947,74</b>	<b>3 572 685,60</b>	-	<b>- 1 092 419,26</b>	<b>11 297 818,18</b>	<b>19 197 750,66</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	11 297 818,18	- 11 297 818,18	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	30 677 260,11	<b>30 677 260,11</b>
- podział zysku netto 2007 roku	-	-	10 005 398,92	-	- 10 005 398,92	-	-
- podwyższenie kapitału w drodze oferty publicznej	670 000,00	-	57 113 921,99	-	-	-	<b>57 783 921,99</b>
- zmiana kapitału z aktualizacji wyceny- wycena obligacji	-	- 456 371,24	-	-	-	-	- <b>456 371,24</b>
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	753 153,92	-	-	<b>753 153,92</b>
<b>31 GRUDNIA 2008 r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>2 240 576,50</b>	<b>70 692 006,51</b>	<b>753 153,92</b>	<b>200 000,00</b>	<b>30 677 260,11</b>	<b>107 955 715,44</b>



WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem
			Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały- opcje menadżerskie	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2008r.</b>	<b>2 722 718,40</b>	<b>2 696 947,74</b>	<b>3 572 685,60</b>	<b>-</b>	<b>- 1 092 419,26</b>	<b>11 297 818,18</b>	<b>19 197 750,66</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	11 297 818,18	- 11 297 818,18	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	14 926 865,90	<b>14 926 865,90</b>
- podział zysku netto 2007 roku			10 005 398,92		- 10 005 398,92		-
- podwyższenie kapitału podstawowego w drodze oferty publicznej	670 000,00						<b>670 000,00</b>
- podwyższenie kapitału zapasowego w drodze oferty publicznej			57 113 921,99				<b>57 113 921,99</b>
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi				564 865,44			<b>564 865,44</b>
<b>30 CZERWCA 2008 r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>2 696 947,74</b>	<b>70 692 006,51</b>	<b>564 865,44</b>	<b>200 000,00</b>	<b>14 926 865,90</b>	<b>92 473 403,99</b>

## 4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	11 671 709,06	18 606 229,90
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-30 033 491,00</b>	<b>- 19 537 102,86</b>
1. Amortyzacja	420 808,72	430 555,58
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	394 130,26	188 140,68
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-266 872,45	- 1 102 917,87
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	184,18	2 259,57
5. Zmiana stanu rezerw	-1 834 286,79	11 429 505,75
6. Zmiana stanu zapasów	-11 307 375,58	- 1 552 977,89
7. Zmiana stanu należności	-9 688 149,18	- 65 324 436,54
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 255 409,96	36 871 673,51
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	11 513 829,67	1 024 672,14
10. Inne korekty		433 368,02
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-17 010 349,87	- 1 936 945,81
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-18 361 781,94</b>	<b>- 930 872,96</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-202 438,27	- 704 583,91
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	916,25	16 393,43
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		
Nabycie akcji i udziałów	-14 675 108,00	- 506 213,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	665 721,91	998 218,44
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-9 800 000,00	
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów		500 000,00
Nabycie aktywów finansowych	-4 900 000,00	- 10 000 000,00
Pozostałe		-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-28 910 908,11</b>	<b>- 9 696 185,54</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	5 500 000,00	
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów		-
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		58 086 173,99
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-130 075,74	- 153 302,40
Zapłacone odsetki	-59 619,81	- 50 807,41
Wypłacone dywidendy		
Pozostałe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>5 310 304,45</b>	<b>57 882 064,18</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-41 962 385,60</b>	<b>47 255 005,68</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	1 101 782,84	-
- różnice kursowe	-394 130,26	- 188 140,68
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>61 168 208,63</b>	<b>24 196 874,43</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>19 205 823,03</b>	<b>71 451 880,11</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	506 934,59	271 005,05

## Informacja 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 realizację budynku mieszkaniowego „Dom nad Rozchodnikiem”

W dniu 24 lipca br. UNIBEP S.A. powziął informacje o wyborze jego oferty na realizację zamówienia publicznego pn. „Dom nad Rozchodnikiem” w Warszawie. Przedmiotem zamówienia jest realizacja budynku mieszkalnego. Zamawiającym jest Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Urząd Dzielnicy Praga Północ. Wartość złożonej oferty: 12.480.042,23 zł netto. Do chwili obecnej nie podpisano umowy z powodu trwającej procedury protestacyjnej.

#### 2. Zawarcie umowy na zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie

W dniu 21 lipca 2009 r. UNIBEP S.A. jako Lider Konsorcjum zawarł z Gminą Miastem Częstochowa (Zamawiającym) umowę na zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Konsorcjum Wykonawców w składzie: UNIBEP S.A. – Lider Konsorcjum, TAMEX Obiekty Sportowe S.A. w Warszawie – Konsorcjant, S.P.A.K. Studio Projektowe w Warszawie – Konsorcjant.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wybudowanie hali sportowej wielofunkcyjnej przy ul. Żużlowej w Częstochowie wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Inwestycja będzie realizowana w systemie zaprojektuj i wykonaj obiekt. Zadanie współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej.

Konsorcjum zawarte dla realizacji zamówienia ma charakter rzeczowy, zgodnie z poniższym podziałem: S.P.A.K. Studio Projektowe w Warszawie – projekty, TAMEX Obiekty Sportowe S.A. w Warszawie – wyposażenie, podłogi, UNIBEP S.A. – pozostałe prace budowlane.

Wartość kontraktu: 68.320.000 zł brutto, tj. 56.000.000 zł netto i 12.320.000 zł podatku VAT. Termin realizacji całości zamówienia: do dnia 30.06.2012 r.

Umowę niniejszą zawarto w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego.

#### 3. Wybór oferty Konsorcjum UNIBEP S.A. i Przedsiębiorstwa Budowlanego Unimax Sp. z o.o. na budowę inwestycji pn. „Międzynarodowe Centrum Kultur w Kielcach.”

W dniu 24 lipca br. UNIBEP S.A. powziął informację, iż oferta złożona przez Konsorcjum w składzie: UNIBEP S.A. – Lider Konsorcjum i Przedsiębiorstwo Budowlane Unimax Sp. z o.o. w Kielcach – Partner Konsorcjum na budowę inwestycji pn. „Międzynarodowe Centrum Kultur w Kielcach” została wybrana jako najkorzystniejsza i Zamawiający jakim jest Filharmonia Świętokrzyska im. Oskara Kolberga w Kielcach zaprasza Konsorcjum do podpisania umowy. Oferta Konsorcjum opiewa na kwotę: 68.002.800 PLN brutto.

UNIBEP S.A. informuje jednocześnie, że na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania umowa z Zamawiającym nie została zawarta z powodu wszczętego przez firmę WARBUD S.A. w Warszawie postępowania odwoławczego przez Krajową Izbą Odwoławczą.

#### 4. Zawarcie umowy na budowę zakładu produkcyjnego dla Spółdzielni Mleczarskiej MLEKOVITA

W dniu 27 lipca 2009 r. UNIBEP S.A. podpisał ze Spółdzielnią Mleczarską „MLEKOVITA” w Wysokim Mazowieckim (Zamawiającym) umowę na Budowę budynku produkcyjno-magazynowego dojrzewalnia serów wraz z niezbędną infrastrukturą zlokalizowanego w Wysokim Mazowieckim.

Przedmiotem zamówienia obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji na które składać się będą następujące rodzaje robót: roboty rozbiórkowe i ziemne, fundamenty, ściany i konstrukcje przyziemia i piętra, stropy i schody,

dach konstrukcja i pokrycie, stolarka i ślusarka, sufity podwieszane, tynki i okładziny wewnętrzne, podłoga i posadzki, roboty malarskie, elewacja, roboty drogowe, instalacje sanitarne i elektryczne.

Wartość kontraktu: 16.095.718,70 zł netto. Termin realizacji: do dnia 30.04.2010 r.

**5. Podjęcie uchwały o połączeniu spółki UNIBEP S.A. ze spółkami zależnymi: UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o.**

W dniu 1 sierpnia br. NWZA UNIBEP S.A. oraz NWZ UNIHOUSE Sp. z o.o. i MAKBUD Sp. z o.o. podjęły uchwały o połączeniu spółek. UNIBEP S.A. o zamiarze połączenia informował Raportem bieżącym Nr 30/2009 z dnia 8 czerwca br. zaś Plan Połączenia wskazanych spółek został przekazany do publicznej wiadomości Raportem bieżącym Nr 32/2009 z dnia 17 czerwca br.

**6. Umowa na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Pod Brzozami II” w Warszawie.**

W dniu 5 sierpnia br. UNIBEP S.A. podpisał z Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. w Warszawie umowę na realizację osiedla wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym „Pod Brzozami II” w Warszawie przy ul. KEN 51.

Wartość umowy: 39,95 mln zł netto. Termin realizacji: do 31.05.2011 r.

**7. Umowa na realizację budynku mieszkaniowego „Mozaika Mokotów”**

W dniu 18 sierpnia br. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Linaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na realizację budynku mieszkalnego „Mozaika Mokotów” w Warszawie. Wartość zawartej umowy: 41,3 – 41,8 mln zł netto w zależności od terminu rozpoczęcia realizacji umowy. Umowa ma charakter warunkowy.

Zarząd UNIBEP S.A.

*Leszek Marek Gołąbiewski*

*Jan Mikołuszko*

*Mariusz Sawoniewski*

*Wiceprezes Zarządu*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

Bielsk Podlaski, 31 sierpnia 2009 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](mailto:biuro@unibep.pl)  
[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)

