



Sprawozdanie Zarządu

z działalności Grupy UNIBEP za rok 2007



SPIS TREŚCI

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU	3
1.1 Ogólna charakterystyka rynku.....	3
1.2 Perspektywy rozwoju rynku.....	4
2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU	6
2.1 Wybrane dane finansowe	6
2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach	7
2.2.1 Struktura sprzedaży wg. rodzaju działalności	8
2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży	8
2.3 Informacja o zaopatrzeniu	9
2.4 Perspektywy rozwoju Grupy	9
2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	10
2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka	10
2.7 Działania rozwojowe	10
3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP	11
3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	11
3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	15
3.3 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	16
3.4 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	16
4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2007 ROKU	16
4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi	16
4.2. Umowy pozostałe.....	17
4.3 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	18
5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	19
5.1 Opis grupy kapitałowej.....	19
5.2 Akcjonariat	19
5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza	20
5.4 Umowy zawarte między Grupą UNIBEP a osobami zarządzającymi.....	21
5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Grupy UNIBEP	21
5.6 Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta	22
5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego	23

1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

1.1 Ogólna charakterystyka rynku

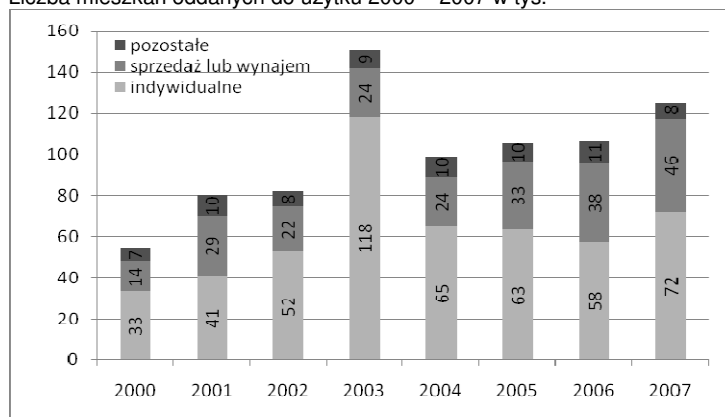
Polska

Sytuacja makroekonomiczna w kraju jest głównym czynnikiem wpływającym na koniunkturę na polskim rynku budownictwa, a tym samym na działalność gospodarczą Grupy. Głównymi wskaźnikami makroekonomicznymi opisującymi aktualną koniunkturę na rynku budownictwa jest produkcja budowlano-montażowa oraz wartość dodana budownictwa. Produkcja budowlano-montażowa obejmuje roboty zrealizowane na terenie całego kraju przez podmioty gospodarcze budowlane, polegające na wznoszeniu budynków i budowli, począwszy od przygotowania terenu, przez zróżnicowany zakres robót ziemnych, fundamentowych, wykonania elementów nośnych, przegród budowlanych, układaniu i pokrywaniu dachów do robót montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych.

Wg GUS Produkcja budowlano-montażowa w 2007 roku wzrosła w stosunku do 2006 roku o 15,7%, jednocześnie wartość dodana w budownictwie w 2007 roku wzrosła o 14,5 proc., a w samym ostatnim kwartale 2007 roku o 10,1 proc. Wysoka dynamika budownictwa była wynikiem wysokiego popytu na roboty budowlane i montażowe. Popyt ten generowany był zarówno przez podmioty z sektora prywatnego, jak i sektora publicznego (głównie dzięki napływowi środków unijnych).

Podstawowym rodzajem działalności spółki w 2007 roku było generalne wykonawstwo budynków mieszkalnych. Liczbę oddawanych mieszkań na rynku krajowym w ostatnich latach przedstawia poniższe zestawienie.

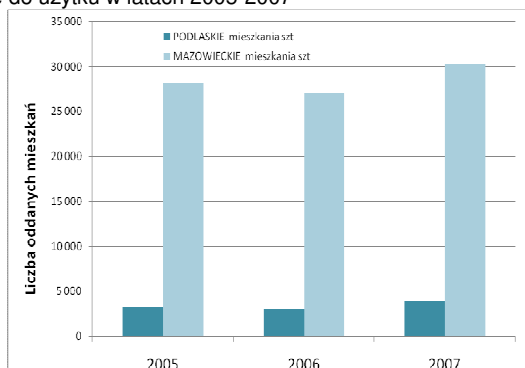
Liczba mieszkań oddanych do użytku 2000 – 2007 w tys.



Źródło: GUS

Głównymi rynkami działalności krajowej Grupy UNIBEP jest obszar województwa mazowieckiego i podlaskiego. Ilość mieszkań oddawanych w województwie mazowieckim, zwłaszcza w aglomeracji warszawskiej jest kilkakrotnie większa niż w województwie podlaskim. Jednocześnie jest to największy rynek w kraju. Dynamikę tych rynków lokalnych przedstawia poniższe zestawienie.

Obszary działalności Grupy UNIBEP, mieszkania oddane do użytku w latach 2005-2007

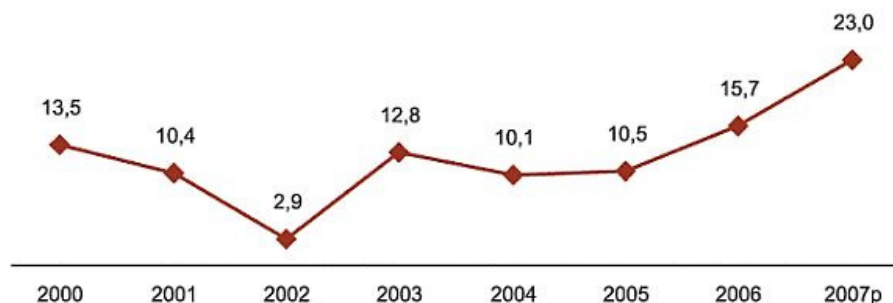


Źródło: dane spółki, GUS

Rosja

UNIBEP S.A. prowadzi działalność eksportową na rynku rosyjskim. Spółka jest generalnym wykonawcą kilku dużych obiektów przemysłowych, handlowych oraz mieszkaniowych. Rynek rosyjski charakteryzuje bardzo duża dynamika wzrostu. Opisuje to poniższy wykres

Wzrost całkowitej wartości robót budowlanych w Rosji (%), 2000-2007



Źródło: PMR Publications

Wg danych PMS Publications sektor budowlany wytworzył w 2007 roku 5,6 proc. całego PKB Rosji. Udział ten systematycznie wzrasta – w 2006 roku wynosił bowiem 4,7 proc. Produkcja budowlana rozkłada się nierównomiernie. 30 proc. przypada na Moskwę, obwód moskiewski i Petersburg, reszta - na pozostałe ośrodki regionalne.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Moskwie wynoszą 5 mln m², co jednak wciąż – w przeliczeniu na mieszkańca – stanowi jedną trzecią wartości dla Warszawy czy Pragi, jedną szóstą zasobów Londynu i jedynie dziesiątą część nowoczesnej powierzchni biurowej Berlina (w Moskwie na tysiąc mieszkańców przypada 490 m² biur, podczas gdy w Berlinie – 5 tys. m², a w Warszawie 1,6 tys. m²). Te dysproporcje przejawiają się w wyjątkowo niskich wskaźnikach niewynajętej powierzchni biurowej klasy A (poniżej 1%) w rosyjskiej stolicy oraz w wysokich stawkach czynszu.

Do użytku jest oddawanych coraz więcej mieszkań. W pierwszej połowie 2007 roku ich liczba wzrosła o 25 proc. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Całkowita powierzchnia była o 35 proc. większa. Warto zaznaczyć, że zeszły rok był uważany za rok intensywnego wzrostu: zwyżka w budownictwie mieszkaniowym dwukrotnie przekroczyła średnią z lat 2001-2005. Dopomogły w tym programy rządowe. Dziś na budownictwo mieszkaniowe przypada 95 proc. całkowitej liczby obiektów oddanych do użytku.

1.2 Perspektywy rozwoju rynku

Polska

Wielkości wskaźników makroekonomicznych na lata 2008 i 2009 opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy UNIBEP przedstawia tabela poniżej.

Według IBnGR nadal najszybciej rozwijało się będzie budownictwo – wzrost wartości dodanej w tym sektorze wyniesie, według prognozy, 9,5 proc. w roku 2008 i 10,0 proc. w roku 2009. Motorem wzrostu w budownictwie będą w największym stopniu inwestycje o charakterze infrastrukturalnym realizowane w ramach przygotowań do EURO 2012.

Rynek nieruchomości w Polsce znajduje się od kilku lat w fazie dynamicznego rozwoju, do czego w znacznym stopniu przyczyniło się przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, poprawa sytuacji gospodarczej gospodarstw domowych oraz czynniki demograficzne. REAS Konsulting ocenia, że w Polsce istnieje deficyt mieszkań, mogący wynosić około 1,5 mln lokali. Na niski poziom zasobów mieszkaniowych nakłada się wzrost liczby gospodarstw domowych w kolejnych latach, co jest związane z wkraczaniem w dorosłe życie roczników wyżu demograficznego urodzonych w latach 70-tych i 80-tych XX w. Zgodnie z projekcjami GUS, liczba gospodarstw domowych będzie wzrastać do ok. 2020 r., kiedy to osiągnie liczbę 15,3 mln wobec 14,2 mln w 2007 r.

		2008				2008	2009
		I	II	III	IV		
PKB	% r/r	5,8	5,7	5,3	5,0	5,4	5,1
PKB	%	1,4	1,4	1,3	1,2	x	x
Wartość dodana							
w przemyśle	% r/r	6,9	7,4	7,0	6,8	7,0	5,7
w budownictwie	% r/r	12,2	9,7	9,2	8,8	9,5	10,0
w usługach rynkowych	% r/r	6,6	5,7	5,2	4,9	5,6	5,3
Popyt krajowy	% r/r	6,4	7,2	6,9	7,6	7,1	7,5
Spożycie ogółem	% r/r	4,0	4,3	4,3	4,2	4,2	4,1
w tym: indywidualne	% r/r	4,8	5,2	5,1	5,0	5,1	4,6
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	21,0	20,7	17,9	15,8	18,4	20,1
Produkcja sprzedana							
przemysłu	% r/r	8,5	9,3	8,9	8,4	8,8	7,6
budownictwa	% r/r	17,4	13,0	12,6	11,9	13,1	12,1
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,1	4,4	3,4	3,7	3,9	3,5
Inflacja (CPI; k. o.)	%	4,1	4,3	3,5	3,8	3,8	3,2
Podaż pieniądza (M3, k. o.)	%	13,5	13,2	12,7	12,9	12,9	12,0
Deficyt budżetu państwa	% PKB	x	x	x	x	2,1*	...
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	6,0	5,6	5,2	5,2	5,5	4,0
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	3,9	3,7	3,5	3,3	3,6	2,5
Stopa bezrobocia rejestr. (k. o.)	%	11,1	10,0	9,7	9,5	9,5	8,2
Eksport (GUS/RN)	%	7,5	7,5	8,1	8,7	8,0	8,5
Import (GUS/RN)	%	8,8	10,9	11,6	15,0	11,7	13,5
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	3,9	4,1	4,6	4,8	4,8	5,5
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,39	2,3	2,2	2,1	2,25	2,1
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	3,58	3,5	3,4	3,3	3,45	3,3

Źródło: IBnGR

Szacuje się, że wzrost segmentu budownictwa inwestycyjnego osiągnie w ciągu najbliższych 2-3 lat tempo 700 tys. m² powierzchni handlowej rocznie, z czego powierzchnia biurowa będzie wzrastać o 238 tys. m² rocznie a powierzchnia magazynowa - 250 tys. m² rocznie. PMR Publications oczekuje wzrostu produkcji budownictwa inwestycyjnego, przy czym dynamika wzrostu będzie maleć w ciągu najbliższych kilku lat. Nakłady inwestycyjne mogą osiągać ponad 4 mld PLN rocznie. Spodziewane jest także znaczne nasilenie konkurencji.

Szansą dla segmentu budownictwa inwestycyjnego może stać się realizacja ekspansywnych strategii sieci handlowych, budowa centrów logistycznych przez zagraniczne koncerny oraz zwiększenie atrakcyjności Polski poprzez rozbudowę infrastruktury drogowej.

Do zagrożeń zaliczyć można planowane ograniczenia prawne budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, nasycenie rynku warszawskiego oraz wolne tempo realizacji projektów infrastrukturalnych.

Największym rynkiem i zarazem głównym obszarem działalności Grupy jest rynek aglomeracji warszawskiej. O atrakcyjności rynku decydują m.in.:

- najniższe w kraju bezrobocie (w grudniu 2007 3,0%),
- najwyższe średnie dochody (4.206,21 zł brutto w grudniu 2007r.) i najwyższa siła nabywcza,
- utrzymujący się deficyt mieszkaniowy,
- ok. 12% oddanych mieszkań w kraju (GUS),
- atrakcyjne perspektywy wzrostu rynku budownictwa jednorodzinnego,
- duży udział mieszkań w budownictwie z tzw. wielkiej płyty (pogarszający się stan),
- ponad połowa mieszkańców ma nie więcej niż 40 lat (2/3 kupujących to osoby mające 23-44 lat) (reNet Property).

Rosja

Gospodarka rosyjska rozwija się względnie stabilnie, a jej rezerwy dewizowe nieustannie rosną (obecnie są na trzecim miejscu w świecie), co spowodowane jest głównie rosnącymi cenami ropy naftowej na rynkach światowych. Tradycyjnie największą pozycję w rosyjskim eksporcie stanowią surowce (ropa naftowa, gaz ziemny, rudy żelaza i innych metali, drewno, węgiel kamienny, produkty rolnicze, stal i żelazo). Według The Economist wzrost PKB w Rosji w następnych latach do 2012 będzie wyglądał następująco:

Wzrost PKB (%)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rosja	7,2	6,4	5,5	4,8	4,5	4,3

W 2006 roku umowy dotyczące powierzchni biurowych w Rosji stanowiły prawie czwartą część wszystkich transakcji we wschodniej i centralnej Europie. W 2007 roku wartość rosyjskiego rynku nieruchomości – zarówno prywatnego jak i komercyjnego wzrosła do 11 mld euro. Zyski inwestorów z operacji na rynku nieruchomości, w zależności od typu inwestycji, mogą wynieść od 8,5% do 35% rocznie.

Do czynników warunkujących popyt na nowe mieszkania oraz wskazujących na wysoki potencjał rynku w Rosji należą:

- niski wskaźnik powierzchni mieszkaniowej na 1 mieszkańca, który wynosi około 20 m² (średnia w UE to 38 m²);
- zły stan rosyjskich mieszkań: ponad 65% mieszkań ma ponad 30 lat; 60% mieszkań wymaga renowacji, a 15% zostało oficjalnie uznanych za niezdatne do zamieszkania;
- dynamiczny rozwój rynku kredytów hipotecznych (szacowana wartość rynku w 2006 r. wyniosła ok. 4 mld USD, natomiast prognozowana wartość na rok 2010 wynosi 15 mld USD) przy malejącym oprocentowaniu kredytów mieszkaniowych (szacuje się jednak, iż kredyty hipoteczne w dalszym ciągu dostępne są jedynie dla ok. 10% rosyjskiej populacji).

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP I PERSPEKTYWY ROZWOJU

2.1 Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN	
	31.12.2007	31.12.2006
Przychody netto ze sprzedaży	407 497	205 163
EBITDA	16 746	4 190
EBIT	15 771	3 506
Zysk/Strata netto	11 747	2 144

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień	
	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa trwałe	23 867	17 609
Aktywa obrotowe	121 452	50 936
Aktywa/Pasywa	145 673	68 545
Kapitał własny	16 539	5 299
Kapitał obcy	129 133	63 246

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN	
	31.12.2007	31.12.2006
Przepływy z działalności operacyjnej	20 935	2 850
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 4 183	- 1 632
Przepływy z działalności finansowej	4 739	- 2 699
Środki pieniężne na początek okresu	2 784	4 265
Środki pieniężne na koniec okresu	24 275	2 784

Wybrane wskaźniki finansowe

	31.12.2007	31.12.2006
Rentowność EBIT	3,87%	1,71%
Rentowność netto (ROS)	2,88%	1,04%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	107,58%	48,53%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,68%	3,55%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,89	0,92
Wskaźnik płynności bieżącej	1,05	0,98
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,21	0,06

Zasady wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

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

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

Analizując osiągnięte wielkości w relacji do roku poprzedniego oraz podstawowe wskaźniki można podsumować, że Grupa wykazuje bardzo dużą dynamikę rozwoju. Na uwagę zasługuje skokowy wzrost zyskowności na wszystkich szczeblach (EBIT, ROS) oraz rentowność kapitałów własnych (ROE) przekraczająca 100%. Gotówka generowana jest przez działalność operacyjną.

Poprawie uległ wskaźnik zadłużenia ogólnego oraz płynności bieżącej, choć poziomy wskaźników nadal odbiegają od wartości standardowo uznawanych za bezpieczne. Wskaźnik płynności gotówkowej wskazuje jednak na bezpieczeństwo spłaty zobowiązań, które mają duże pokrycie w gotówce oraz jej ekwiwalentach.

Z perspektywy sprawozdań zakończonego roku 2007, zadłużenie Grupy wydaje się jednak główną barierą rozwoju, szczególnie jeżeli rozwój odbywałby się w obecnym tempie i wymagał dużych nakładów inwestycyjnych. Udana emisja akcji przeprowadzona na przełomie I i II kwartału 2008r., w wyniku czego spółka wzmocniła kapitały i pozyskała blisko 60 mln PLN, usuwa podstawową barierą rozwoju i stwarza doskonale możliwości do dalszego wzrostu Grupy.

Czynniki, które miały wpływ na uzyskane w roku 2007 wyniki to przede wszystkim:

- poprawa jakości portfela realizowanych zleceń,
- ścisła kontrola kosztowa realizowanych kontraktów budowlanych,
- dobre relacje z Inwestorami oparte o terminowość i jakość wykonawstwa UNIBEP.

Z czynników zewnętrznych należy wymienić utrzymującą się dobrą koniunkturę w budownictwie oraz sprzyjające warunki atmosferyczne, które umożliwiły płynną realizację prac budowlanych.

2.2 Informacje o sprzedaży oraz rynkach

Podstawową działalność Grupy stanowi:

- generalne wykonawstwo w segmencie budownictwa mieszkaniowego i handlowo – usługowego a także budownictwa ogólnego,
- działalność deweloperską w segmencie domów jednorodzinnych,
- działalność produkcyjna domów ceramicznych w technologii CETE oraz wysokiej jakości wyrobów stolarskich.

Uzależnienie Grupy od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności przez Grupę w omawianym okresie nie wystąpiło uzależnienie od żadnego odbiorcy usług.

Wśród odbiorców usług w 2007 roku, dla których wystąpiła sprzedaż o poziomie przekraczającym 10% ogółu przychodów są:

- Dom Development S.A. – 20%
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna – 18%
- A - JWK Management Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna - 17%

2.2.1 Struktura sprzedaży wg. rodzaju działalności

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007 W TYS. PLN

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	392 054	11 395	6 299	- 2 251	407 497
Koszt sprzedaży	366 717	8 901	5 193	- 2 100	378 710
Zysk brutto ze sprzedaży	25 337	2 495	1 106	- 151	28 787
% zysku brutto ze sprzedaży	6,46%	21,89%	17,56%	-	7,06%

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006 W TYS. PLN

Wyszczególnienie	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	199 646	-	5 728	- 212	205 163
Koszt sprzedaży	190 558	-	3 781	- 212	194 128
Zysk brutto ze sprzedaży	9 088	-	1 947	-	11 035
% zysku brutto ze sprzedaży	4,55%	-	33,99%	-	5,38%

Głównym źródłem przychodów Grupy UNIBEP w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Oczekuje się, iż w roku 2008 nastąpi wzrost sprzedaży w obszarze działalności deweloperskiej (zakończenie trzech głównych projektów rozpoczętych w IV kw. 2007).

2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2007 W TYS. PLN

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	367 728	39 769	407 497
Koszt sprzedaży	340 602	38 108	378 710
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	27 126	1 661	28 787
% zysku brutto ze sprzedaży	7,38%	4,18%	7,06%

WYSZCZEGÓLNIENIE

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006 W TYS. PLN

	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	175 670	29 493	205 163
Koszt sprzedaży	167 267	26 861	194 128
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	8 402	2 632	11 035
% zysku brutto ze sprzedaży	4,78%	8,93%	13,71%

W segmencie geograficznym dominują przychody ze sprzedaży uzyskane na rynku krajowym.

W 2007 r. działalność na rynku krajowym prowadzona była przede wszystkim na terenie Warszawy, a także Białegostoku (budowa Centrum Handlowego ALFA). Działalność eksportowa obejmowała rynek rosyjski, na którym UNIBEP S.A. realizował kontrakty w ramach generalnego wykonawstwa (centrum handlowe TEKSTYLSZCZYKI w Moskwie, fabryka w Orle realizowana dla BIOTON WOSTOK - spółki zależnej od polskiej spółki giełdowej BIOTON, kompleks apartamentowców w Soczi, centrum handlowe w Kaliningradzie).

Można się spodziewać, że w roku 2008 udział sprzedaży eksportowej powinien rosnąć, co wynika z harmonogramów realizacji zawartych już kontraktów eksportowych o dużej wartości jednostkowej.

2.3 Informacja o zaopatrzeniu

Główne materiały budowlane zamawiane się centralnie (np. cement, stal). Wyszczególniona komórka organizacyjna zajmuje się planowaniem zakupów, negocjowaniem cen oraz monitorowaniem rynku materiałów budowlanych. Grupa korzysta ze sprawdzonych dostawców, którzy gwarantują odpowiednią jakość, ceny oraz terminowość dostaw. Ryzyko cenowe związane z zaopatrzeniem zostało opisane w części opracowania dotyczącej ryzyk.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Grupy od żadnego dostawcy materiałów i usług.

2.4 Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem rozwoju Grupy UNIBEP jest systematyczny wzrost jej wartości poprzez:

- dalsze umocnienie pozycji w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego na rynku krajowym oraz wzrost pozycji na rynkach zagranicznych, przede wszystkim na rynku rosyjskim,
- intensywny rozwój działalności deweloperskiej w obszarze budownictwa jednorodzinnego w oparciu o własną technologię produkcji domów CETE,
- rozwój nowych produktów, w tym domów o lekkiej konstrukcji.

Czynnikami budowania wartości Grupy będą przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych, rozwój projektów deweloperskich oraz efektywne wykorzystanie potencjału tworzących ją spółek.

Strategia Grupy UNIBEP zakłada intensywny rozwój organiczny w ramach obecnych segmentów rynku budowlanego. Grupa nie wyklucza przejść innych podmiotów z branży, jeżeli będzie to ekonomicznie i rynkowo uzasadnione.

Grupa w ramach realizowanej strategii, zamierza inwestować w dalszy rozwój działalności podstawowej, tj. generalnego wykonawstwa robót budowlanych, poprzez wzmocnienie obecnych oraz tworzenie nowych przewag konkurencyjnych, m.in. w zakresie:

- terminowości realizacji wykonywanych robót i prac budowlanych,
- jakości obsługi serwisowej wykonanych obiektów,
- relacji z partnerami (inwestorami, dostawcami i podwykonawcami),
- kontroli i optymalizacji kosztów prowadzonej działalności w tym segmencie,
- optymalizacji rozwiązań technicznych przed i w czasie realizacji budowy

Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy

Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie roku należy zaliczyć:

- osłabienie koniunktury na rynku mieszkaniowym a tym samym zmniejszenie aktywności firm deweloperskich i inwestycyjnych (rentowność, płynność, dostęp do finansowania),
- wzrost konkurencji wśród generalnych wykonawców w głównym obszarze działalności Grupy, tj. w obszarze budownictwa mieszkaniowego,
- wzrost podstawowych stóp procentowych, a tym samym kosztu kredytów (w tym inwestycyjnych i hipotecznych) wpływający na mniejszą aktywność inwestycyjną podmiotów oraz ograniczenie popytu na mieszkania ze strony osób fizycznych,
- spodziewany dynamiczny rozwój w segmencie budownictwa infrastrukturalnego (pogłębienie trudności z pozyskaniem wykwalifikowanych pracowników w innych obszarach budownictwa, możliwy wzrost cen niektórych materiałów budowlanych, np. cementu, stali).

Z pozytywnych rynkowych czynników mogących mieć wpływ na sytuację Grupy należy wymienić:

- dobry stan gospodarki polskiej oraz prognozy dalszego jej rozwoju,
- dobrą koniunkturę w budownictwie, które jest obecnie jednym z najszybciej rozwijającym się sektorów gospodarki,
- duży potencjał rozwoju kluczowych dla firmy rynków, czyli warszawskiego i rosyjskiego,
- atrakcyjne perspektywy wzrostu rynku budownictwa jednorodzinnego.

2.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Potencjalną barierą w realizacji zamierzeń inwestycyjnych mógłby być dostęp do kapitału.

W związku z ciągłą poprawą kondycji finansowej oraz zakończeniu sukcesem publicznej oferty akcji spółki UNIBEP S.A. Grupa uzyskała środki na realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz zwiększyła swój potencjał zadłużeniowy.

Powyższe czynniki gwarantują pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy.

Grupa UNIBEP swoje główne cele inwestycyjne przedstawiła w prospekcie emisyjnym. Są to m.in.:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską,
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego,
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE),
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji.

2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

W roku 2007 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki Grupy.

Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy wiążą się z otoczeniem rynkowym i samą działalnością Grupy. Wśród ryzyk finansowych można wymienić:

- walutowe,
- stóp procentowych,
- cenowe,
- kredytowe,
- utraty płynności.

Charakterystyka tych ryzyk oraz sposób ich wpływu i ograniczania został opisany w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego Grupy.

2.7 Działania rozwojowe

Pion rozwoju

W celu koordynacji działań innowacyjnych w roku 2007, w strukturach organizacyjnych Grupy, utworzono pion rozwoju, którego głównymi zadaniami są:

- Zarządzanie wiedzą i współpraca z ośrodkami naukowo-badawczymi,
- Benchmarking zasobów, otoczenia i konkurencji,
- Opracowanie metod rozwoju i aktywizacji kadry,
- Optymalizacja rozwiązań projektowych przy współpracy działu produkcji (value engineering),
- Zarządzanie jakością.

Linia technologiczna do CETE

Prace nad opracowaniem własnej technologii produkcji (CETE) trwały od drugiej połowy 2004 roku, tj. od momentu powstania spółki UNIHOUSE. Główną zaletą technologii CETE jest jej tradycyjny ceramiczny charakter oraz znaczne skrócenie czasu budowy domu, poprzez produkcję gotowych prefabrykatów w hali produkcyjnej. Elementy murowane przygotowywane są w halach produkcyjnych Grupy, a elementy konstrukcji dachowej oraz inne elementy drewniane są przygotowywane w należącym do Grupy UNIBEP zakładzie stolarskim

W grudniu 2007 Grupa uruchomiła nową, unikalną na rynku krajowym linię produkcyjną, która pozwoli na osiągnięcie dużej wydajności produkcji oraz wysokiej jakości prefabrykacji elementów murowanych. Masowa, zautomatyzowana produkcja wpłynie na obniżenie jednostkowego kosztu budowy, co pozwoli na zaoferowanie klientom atrakcyjnej ceny.

Program inwestycji w rozwój kadry

Ważnym elementem strategii Grupy UNIBEP jest polityka kadrowa. W celu pozyskania kadry niższego i wyższego szczebla Grupa współpracuje ze szkołami oraz uczelniami wyższymi z regionu podlaskiego i lubelskiego. W listopadzie 2007 roku Grupa UNIBEP, wspólnie z lokalną uczelnią uruchomiła Szkołę Mistrzów, której absolwenci mają stanowić w przyszłości zaplecze kadrowe pionu produkcyjnego Grupy w zakresie kadry majsterskiej.

Realizowany jest także 6-miesięczny program rozwoju kompetencji kadry Grupy UNIBEP pod nazwą „Akademia Sukcesu”. Celem tego programu jest przygotowanie kluczowej kadry (ok. 25 osób) do zarządzania szybko rosnącą organizacją, wzrost umiejętności kształtowania atmosfery i środowiska pracy oraz zainspirowanie pracowników do poszukiwania innowacyjnych działań i rozwiązań, co w dalszej konsekwencji ma doprowadzić do wzrostu efektywności Grupy UNIBEP w przyszłości.

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP**3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych**

Skonsolidowany bilans w tys. PLN

	2007-12-31	2006-12-31
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	9 093	5 126
Wartości niematerialne	634	601
Środki trwałe w budowie	179	30
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	111	354
Kaucje z tytułu umów o budowę	9 535	8 361
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 707	2 548
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	510	542
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99	47
Aktywa trwałe razem	23 867	17 609
Aktywa obrotowe	-	-
Zapasy	20 738	7 665
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54 993	29 980
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 628	2 693
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	7 294	5 687
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	601	276
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 497	3 073
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 701	1 562
Aktywa obrotowe razem	121 452	50 936
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	354	-
AKTYWA RAZEM	145 673	68 545

PASYWA	2007-12-31	2007-12-31
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	2 723	2 720
Udziały własne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	- 2	- 1
Pozostałe kapitały	3 769	3 068
Zyski (straty) zatrzymane	10 050	- 488
Kapitał własny ogółem	16 539	5 299
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2 603	3 858
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	324	288
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 983	1 199
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 021	5 547
Przychody przyszłych okresów	490	542
Zobowiązania długoterminowe razem	13 422	11 434
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	83 976	39 432
Kaucje z tytułu umów o budowę	8 086	2 392
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	998	3 455
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9 580	1 482
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 284	413
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	8 353	3 180
Przychody przyszłych okresów	2 436	1 459
Zobowiązania krótkoterminowe razem	115 712	51 812
PASYWA RAZEM	145 673	68 545

Skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

	31-12-2007	31-12-2006
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	405 802	205 158
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 695	5
Przychody ze sprzedaży ogółem	407 497	205 163
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	377 257	194 126
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 453	1
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	28 787	11 035
Koszty sprzedaży	-	225
Koszty zarządu	10 937	7 281
Pozostałe przychody operacyjne	747	484
Pozostałe koszty operacyjne	2 826	507
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 771	3 506
Przychody finansowe	1 008	917
Koszty finansowe	1 664	1 735
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 114	2 687
Podatek dochodowy	3 367	544
Zysk (strata) netto	11 746	2 144

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SKONSOLIDOWANE 2007-12-31 wg MSR w tys. PLN	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SKONSOLIDOWANE 2006-12-31 wg MSR w tys. PLN
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	15 114	2 687
II. Korekty razem	5 821	162
1. Amortyzacja	975	684
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	46	- 7
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	517	484
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-35	35
5. Zmiana stanu rezerw	5 208	494
6. Zmiana stanu zapasów	- 13 073	- 7 129
7. Zmiana stanu należności	- 34 882	2 513
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	48 778	3 703
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	612	603
10. Inne korekty	- 64	-1
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 2 262	- 1 216
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 935	2 850
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-	-
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 4 294	- 1 279
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	119	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	-	-
Nabycie akcji i udziałów	- 9	- 354
Odsetki i dywidendy otrzymane	-	-
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-	-
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 4 183	- 1 632
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-	-
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	9 393	3 341
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 2 892	- 4 939
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 462	-3 59
Zapłacone odsetki	- 494	- 490
Wypłacone dywidendy	- 400	- 350
Pozostałe	- 409	97
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 739	- 2 699
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	21 491	- 1 481
w tym:	-	-
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	- 14	125
- różnice kursowe	- 46	7
Środki pieniężne na początek okresu	2 784	4 265
Środki pieniężne na koniec okresu	24 275	2 784
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	76	290

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym w tys. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane		Kapitał własny razem		
				Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
01 STYCZNIA 2007r.	2 720	-	-	1	1 092	-	1 976	-	2 631	2 144	5 299
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	2 144	-	2 144	-
- podział zysku UNIBEP S.A. i UNIHOSSE Sp. z o.o. za 2006 r. i lata poprzednie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-	1 793	-	1 793	-	-
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFSS	-	-	-	-	-	-	-	40	-	-	40
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. - dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	400	-	-	400
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-	11 746	-	11 746
-podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
- przeniesienie kapitału z aktualizacji wyceny na zyski z lat ubiegłych	-	-	-	-	1 092	-	-	1 092	-	-	-
- korekty wyniku lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	69	-	-	69
-różnice z przeliczenia UNIBEP LWÓW T3OB Ukraina	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
31 GRUDNIA 2007r.	2 723	-	-	2	-	-	3 769	-	1 697	11 746	16 539

Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2007 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego wzrosły o 202,3 mln PLN, co daje wzrost o 98,6%. Wraz ze wzrostem przychodów powiększył się zysk na wszystkich poziomach. Zysk EBIT wzrósł 4,5-krotnie, a wynik finansowy netto na koniec 2007 roku był wyższy niż w 2006 roku o 9,6 mln PLN, co daje prawie 5,5-krotny wzrost.

W 2007 roku wartość majątku przedsiębiorstwa wzrosła ponad 2-krotnie. Największy wzrost dotyczył pozycji należności z tytułu dostaw i usług (wzrost o 25,0 mln PLN, 1,8-krotny wzrost), kaucji (wzrost o 8,9 mln PLN, 4,3-krotny wzrost) oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (wzrost o 21,4 mln PLN, prawie 8-krotny wzrost), zobowiązań z tytułu dostaw i usług (wzrost o 44,5 mln PLN, ponad 2-krotny wzrost) oraz kapitału własnego (wzrost o 11,2 mln PLN, ponad 2-krotny wzrost).

Wskaźniki finansowe

2007 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje się poprawą wskaźników finansowych. Zyskowność EBIT wzrosła o 2,16 pkt% osiągając poziom 3,87%, a zyskowność netto o 1,84 pkt% kształtując się na poziomie 2,88%. Na uwagę zasługuje wysoki poziom oraz dynamika wskaźnika rentowności kapitałów własnych ROE (z 48,53% w 2006 roku do 107,58% w roku 2007). Poprawie uległa płynność Spółki. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,06 i osiągnął wartość 0,21 w 2007 roku, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,05 (z poziomu 0,98).

Grupa charakteryzuje się niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Mimo jego relatywnie niskiego poziomu w 2006 roku (3,55%) zmniejszył się do poziomu 2,68% w 2007 roku. Jest to jeden z najniższych wskaźników wśród giełdowych firm sektora budowlanego o porównywalnym profilu działalności. Świadczy o sprawnym zarządzaniu kosztami oraz stanowi jedną z przewag konkurencyjnych UNIBEP.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Struktura kapitałów oraz zobowiązań Grupy w tys. PLN (wybrane pozycje):

PASYWA	2007-12-31	2006-12-31
Kapitał własny	16 539	5 299
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13 422	11 434
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	2 603	3 858
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	115 712	51 812
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	83 976	39 432
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9 580	1 482
RAZEM	145 673	68 545

Tabela: Cykle rotacji Grupy w latach 2004 -2007 (w dniach)

L.p.		2007	2006	2005	2004
1	Cykl rotacji zapasów	13,7	7,7	3,1	4,3
2	Cykl rotacji należności	50,7	71,2	63,9	40,9
3	Cykl rotacji zobowiązań	66,7	84,0	66,1	41,1
4	Cykl operacyjny (1+2)	64,4	78,9	67,0	45,3
5	Cykl konwersji gotówki (4-3)	-2,3	-5,1	0,9	4,1

Zasady wyliczania wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = $(\text{średni stan zapasów} / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \times \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji należności = $((\text{średni stan należności z tytułu dostaw, usług oraz pozostałych należności, kaucji z tytułu umów o budowę, Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego i kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę} / \text{przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów}) \times \text{liczba dni w okresie}$
- cykl rotacji zobowiązań = $((\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych, kaucje z tytułu umów o budowę, kaucje należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe}) / \text{koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów}) \times \text{liczba dni w okresie}$

Celem polityki zarządzania kapitałem w Grupie jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Grupa wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie zbliżonym do zera lub ujemnym. W 2007 roku cykl rotacji zapasów Grupy wyniósł 13,7 dnia, natomiast cykl rotacji należności 50,7 dnia, co w zestawieniu z cyklem rotacji zobowiązań o długości 66,7 dnia skutkowało cyklem konwersji gotówki na poziomie -2,3 dnia.

Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2007 poziom 107%. Przy relatywnie wysokim zadłużeniu Grupy (wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,87) Grupa zachowała kontrolę nad bieżącą płynnością spółki, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej przekraczający poziom 0,23. Dodatkowym buforem bezpieczeństwa w zakresie natychmiastowej wypłacalności są utrzymywane limity kredytów obrotowych na łączną sumę 11 mln PLN.

W związku z pozyskaniem środków z emisji akcji nowej serii można się spodziewać, że w roku 2008, w związku ze znacznym wzrostem kapitałów własnych, nastąpi czasowe przesunięcie akcentu w kierunku bezpieczeństwa zarządzania kapitałem, kosztem ograniczenia rentowności ROE.

Informacja n/t zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zawarta została w nocie 8.10 sprawozdania finansowego

Informację n/t udzielonych pożyczek, poręczeń i gwarancji przedstawia nota 8.10 sprawozdania finansowego

3.3 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Zestawienie wyników szacunkowych (publikowanych w prospekcie emisyjnym) oraz wyników osiągniętych w roku 2007 przedstawia tabela:

	Dane szacunkowe w mln PLN	Dane osiągnięte w mln PLN
Przychody ze sprzedaży	401,0	407,5
EBITDA	16,0	16,7
EBIT	15,0	15,8
Zysk netto	11,5	11,7

Spółka uzyskała lepsze wyniki we wszystkich prognozowanych wielkościach.

3.4 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym rocznym sprawozdaniem finansowym kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 2.719.700 zł do kwoty 2.722.718,40 zł, tj. o kwotę 3.018,40 zł w drodze podwyższenia wartości nominalnej Akcji Serii A, na podstawie Uchwały Czwartej NWZA z dnia 29 sierpnia 2007 roku. Podwyższenie zostało zarejestrowane na podstawie postanowienia Sądu Rejestrowego w dniu 10 września 2007 roku.

Na podstawie wniosku akcjonariuszy UNIBEP S.A. złożonego w dniu 29 sierpnia 2007 roku Akcje Serii A uległy zamianie z akcji imiennych na akcje zwykłe na okaziciela. Przed zamianą Akcje Serii A były akcjami uprzywilejowanymi co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadały dwa głosy.

W okresie objętym rocznym sprawozdaniem finansowym został uruchomiony program emisji obligacji – opisanym w punkcie 4.1. W 2007 roku nie miała miejsca emisja papierów wartościowych przez Grupę.

4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2007 ROKU

4.1. Umowy z podmiotami powiązanymi

- W dniu 24 grudnia 2007 roku została zawarta umowa o wykonanie robót budowlano – montażowych z UNIBEP S.A. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez UNIBEP S.A. robót budowlanych polegających na budowie zespołu domów w zabudowie szeregowej w miejscowości Zamienie, gmina Lesznowola, przy ul. Błędnej. Z tytułu wykonania ww. prac UNIBEP S.A. otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 9.000.000 zł netto. Inwestorem jest UNIHOUSE Sp. z o.o.
- W dniu 24 grudnia 2007 roku została zawarta umowa o wykonanie robót budowlano – montażowych z UNIBEP S.A. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez UNIBEP S.A. robót budowlanych polegających na budowie zespołu domów dwurodzinnych w zabudowie bliźniaczej położonych w Białogórze przy ul. Ostródzkiej – Zdziarskiej. Z tytułu wykonania ww. prac UNIBEP S.A. otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 10.443.240,94 zł netto. Inwestorem jest UNIHOUSE Sp. z o.o.
- W dniu 30 października 2007 r. spółka UNIHOUSE podpisała z Kredyt Bank S.A. ramową umowę dotyczącą zawierania i rozliczania negocjowanych transakcji rynku finansowego. W ramach wskazanej umowy Kredyt Bank S.A. będzie obsługiwał pięcioletni program emisji obligacji UNIHOUSE na łączną kwotę 30 mln PLN. Umowa została zawarta na czas określony do daty wykupu ostatniej emisji, jednak nie dłużej niż do dnia 31 października 2012 roku. Do dnia sporządzenia sprawozdania UNIHOUSE dokonał emisji obligacji na łączną kwotę 4,4 mln PLN, które nabyła spółka dominująca UNIBEP S.A.
- W dniu 23 października 2007 roku została zawarta umowa o wykonanie robót budowlano – montażowych z UNIBEP S.A. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez UNIBEP S.A. robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. A. Kakowskiego 9 w Warszawie. Z tytułu wykonania ww. prac UNIBEP S.A. otrzyma wynagrodzenie szacunkowe w wysokości 5.365.000 zł netto. Inwestorem jest UNIHOUSE Sp. z o.o.
- W dniu 8 października 2007 roku została zawarta umowa o wykonanie robót budowlano – montażowych z UNIBEP S.A. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez UNIBEP S.A. budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami w podziemiu oraz z sieciami zewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu, przy ul. 3 Maja w Bielsku Podlaskim. Z tytułu wykonania ww. prac UNIBEP S.A. otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 4.100.000 zł netto. Inwestorem jest UNIHOUSE Sp. z o.o.

- W dniu 23 maja 2007 roku została zawarta umowa o wykonanie robót budowlano – montażowych pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o., a UNIBEP S.A. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez UNIHOUSE Sp. z o.o. na rzecz UNIBEP S.A. prac wykończeniowych w budynkach A,B,C na budowie osiedla mieszkaniowego „Królewskie Przedmieście” Warszawie – Wilanowie. Z tytułu wykonania ww. prac wykonawcy przysługuje wynagrodzenie szacunkowe w wysokości 1.500.000 zł netto.
- W dniu 4 maja 2007 roku została zawarta umowa o wykonanie prac projektowych z pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o., a UNIBEP S.A. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie UNIHOUSE Sp. z o.o. do sporządzenia na rzecz UNIBEP S.A. kompletnej dokumentacji projektowej dla zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kobiątki. Zgodnie z umową UNIHOUSE Sp. z o.o. za wykonanie przedmiotu umowy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 753.760 zł netto.

4.2. Umowy pozostałe

- Umowa generalnego wykonawstwa z dnia 21 grudnia 2007 roku. Przedmiotem umowy jest wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną pod nazwą „Róża Wiatrów”, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Uznamskiej. Z tytułu realizacji umowy UNIBEP S.A. ma otrzymać wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 48.737.700 PLN. Inwestorem jest Dom Development S.A.
- Umowa generalnego wykonawstwa z dnia 6 sierpnia 2007 roku. Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez UNIBEP S.A. kompleksu wielopiętrowych domów mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą, na którą składa się kompleks sportowy, przedszkole oraz centrum handlowe w mieście Soczi na terenie Federacji Rosyjskiej. Z tytułu realizacji umowy UNIBEP S.A. ma otrzymać wynagrodzenie w kwocie stanowiącej równowartość 109.502.766,00 EUR brutto. Inwestorem jest „РГС НЕДВИЖИМОСТЬ” O.O.O („RGS NEDWIŻIMOST” Sp. z o.o.).
- Umowa generalnego wykonawstwa z dnia 12 czerwca 2007 roku. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie przez UNIBEP S.A. zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą i niezbędnymi instalacjami technicznymi w rejonie ul. Kobiątki w Warszawie. Z tytułu realizacji prac objętych umową, UNIBEP S.A. ma otrzymać wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 41.679.572 PLN. Inwestorem jest Dom Development S.A.
- Umowa generalnego wykonawstwa z dnia 28 marca 2007 roku. Przedmiotem umowy jest wybudowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej pod nazwą Miasteczko Wilanów w Warszawie wraz z zagospodarowaniem terenu oraz wykonaniem infrastruktury podziemnej. Z tytułu realizacji prac objętych umową, UNIBEP S.A. ma otrzymać wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 67.100.000 PLN. Inwestorem jest „Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.” S.K.A.
- Umowa generalnego wykonawstwa z dnia 2 marca 2007 roku. Przedmiotem umowy jest realizacja obiektu budowlanego w postaci Centrum Handlowo – Usługowego ALFA w Białymstoku, przy ul. Świętojańskiej 15. Z tytułu realizacji prac objętych umową, UNIBEP S.A. ma otrzymać wynagrodzenie szacunkowe w wysokości 173.267.691,65 PLN netto. Inwestorem jest A - JWK MANAGEMENT Sp. z o.o.” S.K.A.
- Umowa na wykonanie robót budowlano – montażowych zawarta ze z dnia 28 lutego 2007 roku. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez UNIBEP S.A. nadziemnego pieszego centrum handlowo – usługowego TEKSTYLSZCZYKI w Moskwie na terenie Federacji Rosyjskiej. Z tytułu wykonania przedmiotu umowy UNIBEP S.A. przysługuje wynagrodzenie w wysokości 12.336.000 EUR brutto. Inwestorem jest STROJ INŻYNIER Sp. z o.o.
- Umowa o roboty budowlane z dnia 13 lutego 2007 roku. Przedmiotem umowy jest wykonawstwo w dwóch etapach przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci zespołu usługowo – mieszkaniowego wraz z aranżacją wnętrz i infrastrukturą zewnętrzną zlokalizowanego przy ul. Nowo Świętego Wincentego i ul. Malborskiej w Warszawie. Za zrealizowanie wszelkich robót zleconych umową UNIBEP S.A. otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 82.530.009 PLN. Inwestorem jest TK Polska Operations S.A. oraz Tebodin SAP – Projekt sp. z o.o.

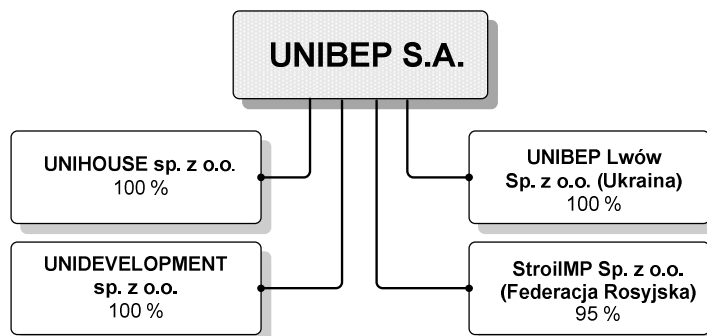
4.3 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

- W dniu 7 maja 2008 r. Grupa UNIBEP podpisała umowę generalnego wykonawstwa osiedla wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi i 2-poziomowym parkingiem podziemnym w Warszawie u zbiegu ul. Dereniowej i Płaskowickiej. Wartość inwestycji to 149,6 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Spółdzielnia Mieszkaniowo - Budowlana IMIELIN z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 24 kwietnia 2008 r. Grupa podpisała umowę generalnego wykonawstwa osiedla Feliz Residence w Warszawie. Wartość inwestycji to 31,5 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Viterra Development Polska Sp. z o.o., spółka należąca do Grupy ORCO.
- W dniu 10 kwietnia 2008 r. została powołana spółka zależna UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego spółki o wartości nominalnej 500.000 PLN. Przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska. Spółka została zarejestrowana w KRS z dniem 29 kwietnia 2008 r.
- W dniu 8 kwietnia 2008 r. Grupa UNIBEP zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W ofercie publicznej spółka oferowała 7,9 mln akcji. Oferta składała się z 6,7 mln akcji nowej emisji i 1,2 mln akcji sprzedawanych. Wszystkie akcje spółki znalazły nabywców, a redukcja w transzy inwestorów indywidualnych wyniosła 90,04%. Grupa jest 358 spółką notowaną na głównym parkiecie GPW. Na zamknięcie pierwszej sesji za PDA akcji spółki płacono 9,61 PLN, czyli 6,78% więcej niż wynosiła ich cena w ofercie publicznej.
- Rozpoczęcie prac inwestycyjnych dotyczących budowy zakładu produkcji domów o lekkich konstrukcjach na terenie będącym w posiadaniu Grupy, tym samym zrezygnowano z wariantu podjęcia inwestycji w specjalnej strefie ekonomicznej planowanej do utworzenia na terenie Białegostoku.
- Zawarcie w dniu 28 marca 2008r. kolejnej umowy z „A-JWK-MANAGEMENT Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna (Inwestor C.H. ALFA w Białymstoku) na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Białymstoku na wartość 6,14 mln PLN,
- Wystąpienie w dniu 11 marca 2008 r. zniszczenie fragmentu ściany w jednym z zabytkowych budynków zlokalizowanego na terenie budowy Centrum Handlowego ALFA w Białymstoku. Obecnie trwa ustalanie przyczyn awarii oraz odbudowa zniszczonej części budynku. Zdarzenie nie powinno mieć istotnego wpływu na termin przekazania całości inwestycji.
- Zawarcie w dniu 29 lutego 2008 r. największego w historii spółki kontraktu o wartości ponad 171 mln EUR brutto na budowę kompleksu budowlanego składającego się z centrum handlowego, centrum biznesowego, hotelu oraz budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Kazań w Rosji.
- Zatwierdzenie w dniu 29 lutego 2008r. prospektu emisyjnego spółki UNIBEP S.A. przez Komisję Nadzoru Finansowego.
- Nabycie w dniu 12 lutego 2008 r. przez UNIBEP S.A. 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroilMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie.
- Zawarcie przez spółkę zależną UNIHOUSE Sp. z o.o. w dniu 31 stycznia 2008r. przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości gruntowej o pow. 1465 m2, położonej w Białymstoku przy ul. Nowy Świat.
- Zawarcie w dniu 3 stycznia 2008 r. umowy ze Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. na realizację i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” w Warszawie przy ul. Kwatery Głównej 46. Wartość umowy 111 mln PLN netto.

5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

5.1 Opis grupy kapitałowej

W skład Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2007 roku wchodziły: UNIBEP S.A. (spółka dominująca), UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie (Ukraina).



W skład Grupy UNIBEP według stanu na dzień 30 kwietnia 2008 roku 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, zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie oraz zarejestrowana w Kaliningradzie spółka StroilMP Sp. z o.o. (Federacja Rosyjska).

W okresie od 1 stycznia 2008 r. do dnia publikacji raportu sprawozdania rocznego Grupa UNIBEP powiększyła się o 2 nowe podmioty. W dniu 12 lutego 2008 r. UNIBEP S.A. nabył 95% udziałów w spółce prawa rosyjskiego StroilMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie. Głównym przedmiotem działalności spółki StroilMP jest budownictwo. W dniu 29 kwietnia 2008 r. została zarejestrowana przez sąd rejestrowy spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w której UNIBEP S.A. objął 100% kapitału zakładowego (500.000 PLN). Głównym przedmiotem działalności spółki UNIDEVELOPMENT jest działalność developerska.

W okresie objętym sprawozdaniem podmiotem istotnym dla prowadzonej przez UNIBEP S.A. działalności gospodarczej był UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim.

5.2 Akcjonariat

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.602.886	35,27%	9.602.886	35,27%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.406.962	23,53%	6.406.962	23,53%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.406.962	23,53%	6.406.962	23,53%
4.	Robert Andrzej Micał	2.733.573	10,04%	2.733.573	10,04%
5.	Zina Micał	2.076.801	7,63%	2.076.801	7,63%
	RAZEM	27.227.184	100%	27.227.184	100%

Stan na 31 grudnia 2007 roku

5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
ZARZĄD					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	0	0	0
2.	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	0	0	0
3.	Robert Andrzej Micał	Wiceprezes Zarządu	2.076.801	2.076.801	0
RADA NADZORCZA					
1.	Zofia Mikołuszko	Przewodnicząca RN	9.602.886	9.602.886	35,27%
2.	Dariusz Tomasz Skowroński	Wiceprzewodniczący RN	0	0	0
3.	Zofia Iwona Stajkowska	Członek RN	6.406.962	6.406.962	23,53%
4.	Beata Maria Skowrońska	Członek RN	6.406.962	6.406.962	23,53%
5.	Zina Micał	Członek RN	2.076.801	2.076.801	7,63%

Stan na 31 grudnia 2007 roku

Na dzień 31 grudnia 2007 roku prokurentem był Mariusz Sawoniewski.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej i Zarządu:

Przez cały okres objęty sprawozdaniem skład zarządu UNIBEP S.A. nie ulegał zmianie. Skład Rady Nadzorczej w roku 2007 ulegał zmianom. W dniu 1 marca 2007 r. uchwałą NWZA UNIBEP S.A. na członka Rady Nadzorczej została powołana Beata Maria Skowrońska, a w dniu 26 października 2007 r. uchwałą NWZA UNIBEP S.A. na wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej został powołany Dariusz Tomasz Skowroński.

Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.:

Zarząd:

Jan Mikołuszko - jest mężem Zofii Mikołuszko, która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zofia Mikołuszko na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 35,27% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Robert Andrzej Micał – na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 10,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. Robert Andrzej Micał jest mężem Ziny Micał która w okresie objętym sprawozdaniem pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Zina Micał na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 7,63% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Rada Nadzorcza:

Zofia Mikołuszko – jest żoną Jana Mikołuszko pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu UNIBEP S.A.

Dariusz Tomasz Skowroński – jest mężem Beaty Marii Skowrońskiej, która na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 23,53% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zofia Iwona Stajkowska – na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 23,53% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Beata Maria Skowrońska – jest żoną Dariusza Tomasz Skowrońskiego wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 23,53% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A.

Zina Micał - na dzień 31 grudnia 2007 r. posiadała 7,63% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy UNIBEP S.A. Zina Micał jest żoną Roberta Andrzeja Micała pełniącego w okresie objętym sprawozdaniem funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego Członkom Zarządu w roku obrotowym 2007 została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwisko i imię	Pełniona funkcja	Wysokość wynagrodzenia (PLN)	Wartość innych świadczeń (PLN)
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	452.000,00	81.582,81*
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	250.000,00	81.582,81*
3.	Robert Andrzej Micał	Wiceprezes Zarządu (pełnił funkcję do dnia 31.12.2007 r.)	246.000,00 (120.000 umowa zlecenie UNIBEP S.A., 126.000 wynagrodzenie z umowy o pracę UNIHOUSE Sp. z o.o.)	81.582,81*
4.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu (pełni funkcję Członka Zarządu od 01.01.2008 r. w roku 2007 pełnił funkcję prokurenta)	204.907,55	0

* Premia z tytułu udziału w zysku netto wynikająca z zawartych umów o pracę

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego Członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2007 przedstawiona została w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwisko i imię	Pełniona funkcja	Wysokość wynagrodzenia (PLN)
1.	Zofia Mikołuszko	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od dnia 4 stycznia 2008 r. pełni funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej)	96.000,00
2.	Zofia Iwona Stajkowska	Członek Rady Nadzorczej	63.600,00
3.	Zina Micał	Członek Rady Nadzorczej	48.000,00
4.	Beata Maria Skowrońska	Członek Rady Nadzorczej (pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 04.01.2008 r.)	53.000,00
5.	Dariusz Tomasz Skowroński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od dnia 4 stycznia 2008 r. pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej)	8.000,00

5.4 Umowy zawarte między Grupą UNIBEP a osobami zarządzającymi

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A. lub spółkach zależnych, w których pobierali wynagrodzenie w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas nieokreślony. Zgodnie z postanowieniami w/w umów z tytułu nie powołania ich do Zarządu na okres kolejnej kadencji, UNIBEP S.A. zobowiązany jest do wypłacenia im odprawy pieniężnej w wysokości 3 – krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego.

5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Grupy UNIBEP

Informacje o akcjach pracowniczych

Na podstawie Uchwały Drugiej NWZA z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia programu opcji menedżerskich wprowadzono program opcji menedżerskich przeznaczony dla członków Zarządu, członków organów zarządzających spółek zależnych, a także innych osób kluczowych dla realizacji strategii UNIBEP i jego spółek zależnych, niebędących członkami organów zarządzających tych podmiotów.

W celu realizacji Programu Opcji Menedżerskich NWZA podjęło w dniu 26 października 2007 roku Uchwałę Czwartą w sprawie emisji nie więcej niż 1.048.950 imiennych warrantów subskrypcyjnych Serii A dających prawo objęcia Akcji Serii C. Każdy z Warrantów Subskrypcyjnych uprawnia do objęcia 1 Akcji Serii C, zaś prawo do objęcia tych akcji może być wykonane do 31 grudnia 2011 roku.

Warranty Subskrypcyjne przeznaczone są do zaoferowania osobom uprawnionym do udziału w Programie Opcji Menedżerskich, wskazanym przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą, po spełnieniu kryteriów określonych w Regulaminie Programu Motywacyjnego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć decyzję, pomimo nieziszczenia się warunków uprawniających do objęcia Warrantów Subskrypcyjnych, o zaoferowaniu danej osobie uczestniczącej w Programie Opcji Menedżerskich Warrantów Subskrypcyjnych.

W celu umożliwienia realizacji Programu Opcji Menedżerskich, NWZA w dniu 26 października 2007 podjęło Uchwałę Trzecią w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii C, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmian statutu Spółki, na podstawie której podwyższono warunkowo kapitał zakładowy UNIBEP S.A. o kwotę nie większą niż 104.895 PLN, w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 Akcji Serii C.

Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

Na podstawie umowy lock-up zawartej w dniu 26 października 2007 roku pomiędzy Panią Zofią Mikołuszką, Zofią Iwoną Stajkowską, Beatą Marią Skowrońską, Ziną Micał, Robertem Andrzejem Micał, UNIBEP S.A. oraz Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A. Pani Zofia Mikołuszką, Pani Zofia Iwona Stajkowska, Pani Zina Micał oraz Pan Robert Andrzej Micał zobowiązali się do nie rozporządzania posiadanymi akcjami UNIBEP S.A. oraz nie podejmowania czynności związanych bądź mających na celu oferowanie albo emisję nowych akcji UNIBEP S.A., bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B.

Poza powyżej wskazanymi nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez członków Zarządu lub Rady Nadzorczej w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji UNIBEP S.A..

5.6 Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta

Biegły Rewident – Firma Biegłych Rewidentów „MAZUR i JABŁOŃSKI” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku jest powiązany z Grupą w zakresie wynikającym z umowy zlecenia dotyczącej badania sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. i Grupy UNIBEP. Biegły Rewident przeprowadził badanie sprawozdań finansowych UNIBEP S.A. i Grupy UNIBEP za 2006 r. i prowadzi badanie sprawozdania za rok 2007.

Nazwa	Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o.
Siedziba	Białystok
Adres	ul. Św. Rocha 5 lok. 110 15-879 Białystok
	Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. posiada
	uprawnienia do badania sprawozdań finansowych wydane przez
Podstawa uprawnień	Krajową Radę Biegłych Rewidentów, numer ewidencyjny 2807
Telefon	tel. +48 (85) 746-03-97
Faks	fax: +48 (85) 746-04-59
E-mail	biuro@mazurijablonski.pl

W dniu 17.12.2007 UNIBEP S.A. zawarł umowę z Firmą Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. dotyczącą badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego UNIBEP S.A. Łączna wartość wynagrodzenia należna Firmie Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. z tytułu umowy wynosi 51.000 PLN netto.

Wynagrodzenie Firmy Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” sp. z o.o. za przeprowadzenie badania w roku poprzednim wyniosło 30.000 PLN netto.

Z tytułu pozostałych umów UNIBEP S.A. wypłacił Firmie Biegłych Rewidentów „Mazur i Jabłoński” w roku 2007 łączne wynagrodzenia w kwocie 48.646 PLN netto.

5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie UNIBEP nie były stosowane zasady ładu korporacyjnego określone w Zasadach Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

W dniu 4 stycznia 2008 roku NWZA podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia do stosowania zasad dobrych praktyk spółek notowanych na GPW, zgodnie z którą zaaprobowało oświadczenie Zarządu o stosowaniu wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w Zasadach Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiecki

Mariusz Sawoniewski

Jan Mikołuszko

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Bielsk Podlaski, 20 maja 2008 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

