

## **Szanowni Akcjonariusze**

Rok 2007 zakończył okres ścieżki rozwoju rozpoczęty w roku 2003, kiedy to po zmianach właścicielskich rozpoczynałem, jako Prezes Zarządu, kompletowanie kadry oraz pierwsze działania rynkowe w kierunku tworzenia silnej grupy budowlanej.

Symbolicznym podsumowaniem tego okresu i najważniejszym wydarzeniem w Spółce w minionym roku było przygotowanie całej naszej organizacji do rynku giełdowego.

Dzisiaj z dużą satysfakcją mogę zaprezentować Państwu sprawozdania finansowe za rok 2007, nie tylko ze względu na osiągnięty wzrost sprzedaży i poziom zysku, ale też ze względu na działania rynkowe i organizacyjne przygotowujące UNIBEP do nowych wyzwań.

Przychody Grupy w 2007 roku były blisko dwukrotnie wyższe niż w roku 2006, roczna sprzedaż w ciągu czterech lat realizacji strategii wzrosła ponad ośmiokrotnie.

Był to również kolejny rok poprawy rentowności. Grupa wypracowała ponad pięciokrotnie wyższy zysk netto niż w roku ubiegłym.

Zamierzamy utrzymać dynamiczne tempo wzrostu dzięki osiągniętej pozycji w poszczególnych segmentach oraz spodziewanym efektom poczynionych w latach poprzednich działań rozwojowych.

UNIBEP S.A. posiada silną pozycję na rynku generalnego wykonawstwa w obszarze budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji warszawskiej, współpracuje z uznanymi na rynku Inwestorami przy coraz większych i bardziej skomplikowanych technicznie obiektach.

Spółka jest aktywna również w innych segmentach rynku - największy kontrakt krajowy podpisany w 2007 roku dotyczył obiektu handlowo-usługowego (Centrum Alfa w Białymstoku, kontrakt o wartości 173 mln PLN).

Duży rozwój nastąpił w działalności eksportowej na terenie Federacji Rosyjskiej, długoletnie działania na tym rynku przyniosły oczekiwane efekty.

Spółka rozpoczęła realizację dwóch dużych i prestiżowych kontraktów: w Soczi oraz w Kaliningradzie o łącznej wartości ponad 130 mln EUR. Przygotowano również kolejny, podpisany już w 2008 roku, kontrakt na rekordową w historii UNIBEP kwotę 170 mln EUR.

Eksport będzie z pewnością jednym z filarów działalności Grupy w najbliższych latach.

Oprócz wymienionych obszarów działalności Grupa wiąże duże nadzieje na przyszłość z rozwojem segmentu budownictwa jednorodzinnego. W roku 2007 uruchomiona została nowoczesna linia technologiczna do produkcji prefabrykatów ceramicznych. Jest to kolejny krok w kierunku udoskonalenia własnej technologii produkcji - CETE i opracowania atrakcyjnej oferty w tym segmencie rynku.

Na obszarze budownictwa jednorodzinnego opierać się będzie rozpoczęta w latach wcześniejszych działalność deweloperska Grupy. W roku 2007 zostały zakończone z sukcesem pierwsze projekty deweloperskie oraz uruchomione kolejne, które przyniosą widoczne efekty w roku obecnym.

UNIBEP S.A. ma opracowaną nową strategię działania Grupy obejmującą lata 2008-2010.

Do realizacji naszej strategii potrzebny jest dodatkowy kapitał, dlatego też w lipcu 2007 roku, na wniosek Zarządu, Akcjonariusze podjęli kierunkową decyzję o przygotowaniach spółki do pozyskania kapitału w drodze publicznej oferty akcji.

W październiku 2007 złożony został do Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny, który został zatwierdzony w lutym 2008 roku. Pomimo bardzo niekorzystnej sytuacji na rynkach kapitałowych w pierwszym kwartale 2008 roku, prezentując silne fundamenty Grupy oraz jej potencjał rozwoju, zdołaliśmy przekonać nowych Inwestorów do zakupu całej puli akcji nowej emisji.

Dnia 8 kwietnia 2008 roku akcje UNIBEP udanie zadebiutowały na parkiecie warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych, dając Inwestorom pierwsze zyski.

Pomimo niewątpliwych osiągnięć zdajemy sobie sprawę z zagrożeń jakie pojawiają się przed spółkami Grupy, m.in. spowolnieniem rozwoju na rynku nieruchomości, wzrostem kosztów kredytów inwestycyjnych i hipotecznych, aprecjacją złota, zagrożeniem wzrostu cen materiałów budowlanych czy też trudnościami z pozyskaniem wykwalifikowanych pracowników związanych z uruchomieniem inwestycji infrastrukturalnych.

Mamy świadomość zagrożeń ale mamy też większą siłę im przeciwdziałania – siłę kadrową, organizacyjną i kapitałową. Szczególnie chciałbym podkreślić rolę naszej bardzo dobrze przygotowanej kadry, będącej doskonałą mieszanką doświadczenia i młodości.

Dzięki publicznej ofercie spółka pozyskała na realizację strategii około 60 mln PLN oraz zwiększyła swój potencjał kredytowy. Pozyskany kapitał daje gwarancję realizacji planowanych w strategii celów inwestycyjnych a także otwiera nowe możliwości na przyszłość. W imieniu Zarządu i współpracowników pragnę stwierdzić, że Spółka UNIBEP jest dobrze przygotowana do wykonania zadań roku 2008.

Chciałbym podziękować Państwu za zaufanie i wsparcie w budowie UNIBEP, a także złożyć podziękowania naszym partnerom biznesowym, bez których tak dynamiczny rozwój naszej firmy byłby niemożliwy.

**Zapraszam Państwa do zapoznania się ze sprawozdaniem finansowym UNIBEP S.A.**

Z wyrazami szacunku

**Jan Mikołuszko**  
**Prezes Zarządu**  
**UNIBEP S.A.**