



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności UNIBEP S.A. za rok 2007



## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1 Ogólna charakterystyka rynku.....                                                                                                                       | 3         |
| 1.2 Perspektywy rozwoju rynku .....                                                                                                                         | 4         |
| <b>2. DZIAŁALNOŚĆ UNIBEP S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>                                                                                               | <b>6</b>  |
| 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 Spółki .....                                                                                                                        | 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        |
| <b>3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEPS.A. ....</b>                                                                                                                | <b>11</b> |
| 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        |
| <b>4. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W 2007 ROKU .....</b>                                                                                                          | <b>16</b> |
| 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,<br>a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe..... | 17        |
| <b>5. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>                                                                                                                     | <b>18</b> |
| 5.1 Opis grupy kapitałowej .....                                                                                                                            | 18        |
| 5.2 Akcjonariat.....                                                                                                                                        | 19        |
| 5.3 Zarząd i Rada Nadzorcza.....                                                                                                                            | 19        |
| 5.4 Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi .....                                                                                         | 21        |
| 5.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów<br>wartościowych UNIBEP S.A. ....                             | 21        |
| 5.6 Informacja o podmiocie pełniącym funkcję biegłego rewidenta .....                                                                                       | 21        |
| 5.7 Oświadczenie odnośnie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego .....                                                                                    | 22        |

## 1. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 1.1 Ogólna charakterystyka rynku

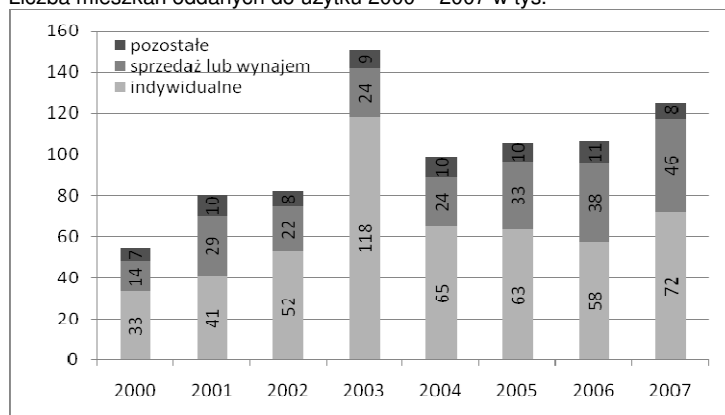
#### Polska

Sytuacja makroekonomiczna w kraju jest głównym czynnikiem wpływającym na koniunkturę na polskim rynku budownictwa, a tym samym na działalność gospodarczą Spółki. 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.

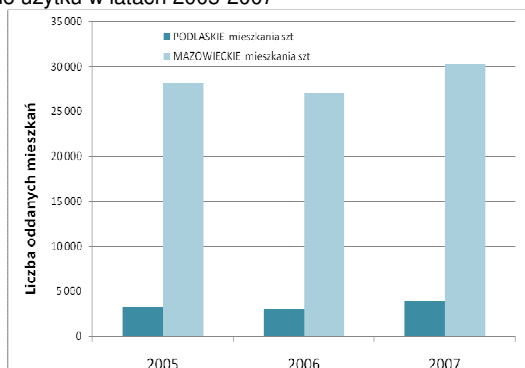
Liczba mieszkań oddanych do użytku 2000 – 2007 w tys.



Źródło: GUS

Głównymi rynkami działalności krajowej UNIBEP S.A. 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 UNIBEP S.A., mieszkania oddane do użytku w latach 2005-2007

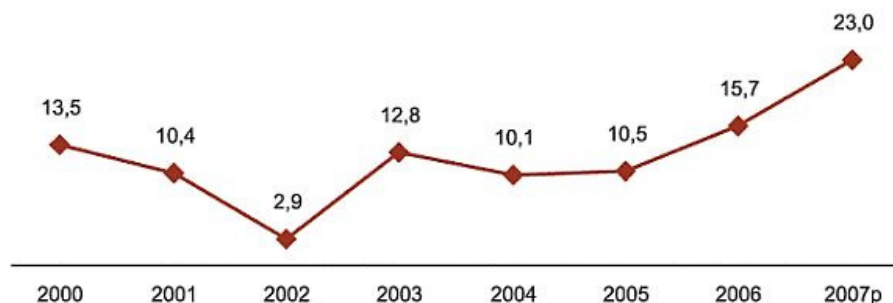


Źródło: dane spółki, GUS

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> biur, podczas gdy w Berlinie – 5 tys. m<sup>2</sup>, a w Warszawie 1,6 tys. m<sup>2</sup>). 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 UNIBEP S.A. 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 rejest. (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. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej rocznie, z czego powierzchnia biurowa będzie wzrastać o 238 tys. m<sup>2</sup> rocznie a powierzchnia magazynowa - 250 tys. m<sup>2</sup> 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 Spółki 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),
- 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 m<sup>2</sup> (średnia w UE to 38 m<sup>2</sup>);
- 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 UNIBEP S.A. 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 | 394 296    | 195 416    |
| EBITDA                       | 15 422     | 3 788      |
| EBIT                         | 14 815     | 3 316      |
| Zysk/Strata netto            | 11 298     | 2 000      |

#### Wybrane dane finansowe bilansowe

|                 | w tys. PLN, na dzień |            |
|-----------------|----------------------|------------|
|                 | 31.12.2007           | 31.12.2006 |
| Aktywa trwałe   | 27 564               | 21 560     |
| Aktywa obrotowe | 104 101              | 44 070     |
| Aktywa/Pasywa   | 131 665              | 65 630     |
| Kapitał własny  | 19 198               | 8 406      |
| Kapitał obcy    | 112 467              | 57 225     |

#### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

|                                        | w tys. PLN |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | 31.12.2007 | 31.12.2006 |
| Przepływy z działalności operacyjnej   | 31 216     | 6 207      |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej | - 753      | - 5 013    |
| Przepływy z działalności finansowej    | - 7 853    | - 3 137    |
| Środki pieniężne na początek okresu    | 1 667      | 3 607      |
| Środki pieniężne na koniec okresu      | 24 197     | 1 667      |

**Wybrane wskaźniki finansowe**

|                                       | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rentowność EBIT                       | 3,76%             | 1,70%             |
| Rentowność netto (ROS)                | 2,86%             | 1,02%             |
| Rentowność kapitałów własnych (ROE)   | 81,85%            | 29,80%            |
| Relacja kosztów zarządu do przychodów | 2,35%             | 3,28%             |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia          | 0,85              | 0,87              |
| Wskaźnik płynności bieżącej           | 1,02              | 0,92              |
| Wskaźnik płynności gotówkowej         | 0,24              | 0,04              |

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 Spółka wykazuje bardzo dużą dynamikę rozwoju. Na uwagę zasługuje skokowy wzrost zyskowności na wszystkich szczeblach (EBIT, ROS) oraz rentowność kapitałów własnych (ROE) ponad 80%. 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 Spółki 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.

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 S.A.

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,

### Uzależnienie Spółki od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, 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<br>budowlana | Działalność<br>deweloperska | Działalność<br>pozostała | Razem         |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży          | 393 934                  | -                           | 362                      | 394 296       |
| Koszt sprzedaży                 | 368 321                  | -                           | -                        | 368 321       |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b> | <b>25 613</b>            | <b>-</b>                    | <b>362</b>               | <b>25 975</b> |
| % zysku brutto ze sprzedaży     | 6,50%                    | -                           | 100,00%                  | 6,59%         |

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

| Wyszczególnienie                | Działalność<br>budowlana | Działalność<br>deweloperska | Działalność<br>pozostała | Razem        |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży          | 194 848                  | -                           | 568                      | 195 416      |
| Koszt sprzedaży                 | 185 654                  | -                           | -                        | 185 654      |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b> | <b>9 194</b>             | <b>-</b>                    | <b>568</b>               | <b>9 762</b> |
| % zysku brutto ze sprzedaży     | 4,72%                    | -                           | 100,00%                  | 5,00%        |

Głównym źródłem przychodów UNIBEP S.A. w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych.

## 2.2.2 Struktura geograficzna sprzedaży

### WYSZCZEGÓLNIENIE

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

|                                 | KRAJ          | EKSPORT      | RAZEM         |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży          | 354 527       | 39 769       | 394 296       |
| Koszt sprzedaży                 | 330 213       | 38 108       | 368 321       |
| <b>ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b> | <b>24 314</b> | <b>1 661</b> | <b>25 975</b> |
| % zysku brutto ze sprzedaży     | 6,86%         | 4,18%        | 6,59%         |

### WYSZCZEGÓLNIENIE

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

|                                 | KRAJ         | EKSPORT      | RAZEM        |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży          | 165 923      | 29 493       | 195 416      |
| Koszt sprzedaży                 | 158 794      | 26 861       | 185 654      |
| <b>ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b> | <b>7 129</b> | <b>2 632</b> | <b>9 762</b> |
| % zysku brutto ze sprzedaży     | 4,30%        | 8,93%        | 5,00%        |

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. Spółka 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 Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług.

## 2.4 Perspektywy rozwoju Spółki

Strategicznym celem rozwoju UNIBEP S.A. 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,

Czynnikami budowania wartości Grupy będą przede wszystkim wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych.

Strategia UNIBEP S.A. zakłada intensywny rozwój organiczny w ramach obecnych segmentów rynku budowlanego. Spółka nie wyklucza przejęć innych podmiotów z branży, jeżeli będzie to ekonomicznie i rynkowo uzasadnione.

Spółka 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 Spółki

Do najważniejszych czynników, mogących mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki 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 Spółki, 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 Spółki 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.

## 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. Spółka uzyskała środki na realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz zwiększyła swój potencjał zadłużeniowy.

Powyższe czynniki gwarantują pełną możliwość realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych Spółki.

UNIBEP S.A. swoje główne cele inwestycyjne przedstawił w prospekcie emisyjnym. Najważniejszymi celami Spółki są: zwiększenie poziomu kapitału obrotowego, oraz przeznaczenie części środków na realizację inwestycji przez inne spółki Grupy.

## 2.6 Nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy oraz czynniki ryzyka

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

Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki wiążą się z otoczeniem rynkowym i samą działalnością Spółki. 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 Spółki.

## 2.7 Działania rozwojowe

### Pion rozwoju

W celu koordynacji działań innowacyjnych w roku 2007, w strukturach organizacyjnych Spółki, 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.

### Program inwestycji w rozwój kadry

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

Realizowany jest także 6-miesięczny program rozwoju kompetencji kadry UNIBEP S.A. 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 UNIBEP S.A. w przyszłości.

### 3. SYTUACJA FINANSOWA UNIBEP S.A.

#### 3.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Bilans w tys. PLN

|                                                              | 2007-12-31     | 2006-12-31    |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                |                |               |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                         | <b>2 388</b>   | <b>1 292</b>  |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       | 560            | 520           |
| Wartości niematerialne                                       | -              | -             |
| Środki trwałe w budowie                                      | 11 236         | 7 078         |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                       | 0              | 2 000         |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                | 9 675          | 8 140         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego              | 3 606          | 2 483         |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                        | -              | -             |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                    | 99             | 47            |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   | <b>27 564</b>  | <b>21 560</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Zapasy                                                       | 372            | 1 780         |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 53 230         | 29 461        |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                | 11 800         | 2 718         |
| Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę            | 8 454          | 4 833         |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego            | 601            | 246           |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                       | 3 600          | 1 600         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           | 24 151         | 1 956         |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                   | 1 540          | 1 477         |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 | <b>103 748</b> | <b>44 070</b> |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>                      | <b>354</b>     | <b>-</b>      |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                          | <b>131 665</b> | <b>65 630</b> |

| <b>PASYWA</b>                                                               | <b>2007-12-31</b> | <b>2007-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                       |                   |                   |
| Kapitał podstawowy                                                          | 2 723             | 2 720             |
| Udziały własne                                                              | 0                 | 0                 |
| Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych                      | 0                 | 0                 |
| Pozostałe kapitały                                                          | 6 270             | 5 705             |
| Zyski (straty) zatrzymane                                                   | 10 205            | -19               |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                                                | <b>19 198</b>     | <b>8 406</b>      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                             | 349               | 2 194             |
| Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne  | 303               | 277               |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego                                        | 2 171             | 1 183             |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                               | 7 906             | 5 457             |
| Przychody przyszłych okresów                                                | 41                | 62                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                    | <b>10 769</b>     | <b>9 172</b>      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania            | 82 169            | 38 130            |
| Kaucje z tytułu umów o budowę                                               | 8 061             | 2 389             |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę                              | 806               | 3 453             |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                             | 380               | 593               |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                         | 2 046             | 413               |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne | 8 214             | 3 052             |
| Przychody przyszłych okresów                                                | 21                | 22                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                                   | <b>101 698</b>    | <b>48 053</b>     |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                         | <b>131 665</b>    | <b>65 630</b>     |

**Rachunek zysków i strat w tys. PLN**

|                                                   | <b>31-12-2007</b> | <b>31-12-2006</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                     |                   |                   |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług    | 394 286           | 194 569           |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 10                | 847               |
| <b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>              | <b>394 296</b>    | <b>195 416</b>    |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług  | 368 318           | 184 827           |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów           | 4                 | 827               |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>          | <b>25 975</b>     | <b>9 762</b>      |
| Koszty sprzedaży                                  | 0                 | 0                 |
| Koszty zarządu                                    | 9 256             | 6 400             |
| Pozostałe przychody operacyjne                    | 770               | 456               |
| Pozostałe koszty operacyjne                       | 2 675             | 502               |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>   | <b>14 815</b>     | <b>3 316</b>      |
| Przychody finansowe                               | 1 189             | 940               |
| Koszty finansowe                                  | 1 381             | 1 597             |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>         | <b>14 623</b>     | <b>2 659</b>      |
| Podatek dochodowy                                 | 3 325             | 660               |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                        | <b>11 298</b>     | <b>2 000</b>      |

| WYSZCZEGÓLNIENIE                                                                                          | PRZEPŁYWY<br>PIENIĘŻNE<br>SKONSOLIDOWANE<br>2007-12-31 wg MSR<br>w tys. PLN | PRZEPŁYWY<br>PIENIĘŻNE<br>SKONSOLIDOWANE<br>2006-12-31 wg MSR<br>w tys. PLN |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>                                                     |                                                                             |                                                                             |
| I. Zysk (strata) brutto                                                                                   | 14 623                                                                      | 2 659                                                                       |
| II. Korekty razem                                                                                         | 16 503                                                                      | 3 550                                                                       |
| 1. Amortyzacja                                                                                            | 607                                                                         | 472                                                                         |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                                               | 46                                                                          | -7                                                                          |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                                | -39                                                                         | 341                                                                         |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                             | -21                                                                         | 9                                                                           |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                                                    | 5 189                                                                       | 449                                                                         |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                                                   | 1 407                                                                       | -2 868                                                                      |
| 7. Zmiana stanu należności                                                                                | -37 705                                                                     | 3 450                                                                       |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                             | 49 472                                                                      | 4 164                                                                       |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                | -137                                                                        | -1 233                                                                      |
| 10. Inne korekty                                                                                          | -70                                                                         | -76                                                                         |
| 11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony                                                                  | -2 247                                                                      | -1 151                                                                      |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                                  | <b>31 126</b>                                                               | <b>6 210</b>                                                                |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                                                   | <b>0</b>                                                                    | <b>0</b>                                                                    |
| Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych                              | -1 101                                                                      | -1 095                                                                      |
| Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych            | 69                                                                          | 0                                                                           |
| Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów                                                                        | -9                                                                          | -3 970                                                                      |
| Nabycie akcji i udziałów                                                                                  | 288                                                                         | 51                                                                          |
| Odsetki i dywidendy otrzymane                                                                             | -                                                                           | -5 013                                                                      |
| Pożyczki spłacone/(udzielone)                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                           |
| Pozostałe                                                                                                 | -                                                                           | 2 000                                                                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                                | <b>-2 093</b>                                                               | <b>-4 258</b>                                                               |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                                                      | <b>3</b>                                                                    | <b>-</b>                                                                    |
| Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów                                         | -306                                                                        | -232                                                                        |
| Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów                                           | -233                                                                        | -392                                                                        |
| Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -400                                                                        | -350                                                                        |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów                                                     | -4 814                                                                      | 96                                                                          |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | -                                                                           | -3 137                                                                      |
| Zapłacone odsetki                                                                                         | 22 530                                                                      | -1 940                                                                      |
| Wyplacone dywidendy                                                                                       | -282                                                                        | 125                                                                         |
| Pozostałe                                                                                                 | -46                                                                         | 7                                                                           |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                                   | <b>1 667</b>                                                                | <b>3 607</b>                                                                |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>                                                             | <b>24 197</b>                                                               | <b>1 667</b>                                                                |
| w tym:                                                                                                    | 46                                                                          | 290                                                                         |
| - zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym                                                               | 14 623                                                                      | 2 659                                                                       |
| - różnice kursowe                                                                                         | 16 503                                                                      | 3 550                                                                       |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | <b>607</b>                                                                  | <b>472</b>                                                                  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                                                  | <b>46</b>                                                                   | <b>-7</b>                                                                   |
| - w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania                                                           | -39                                                                         | 341                                                                         |

## 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              | -              | 3 789                                                  | -                             | 1 916             | -2 019           | 2 000                         | 8 406                      | 2 720                |
| - przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane                      | -                  | -              | -                                                      | -                             | -                 | 2 000            | -2 000                        | -                          | -                    |
| - podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. i lata poprzednie na kapitał zapasowy        | -                  | -              | -                                                      | -                             | 1 600             | -1 600           | -                             | -                          | -                    |
| - podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r.- ZFSS                                           | -                  | -              | -                                                      | -                             | -                 | -40              | -                             | -40                        | -                    |
| - podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. - dywidenda                                  | -                  | -              | -                                                      | -                             | -                 | -400             | -                             | -400                       | -                    |
| - wynik roku bieżącego                                                              | -                  | -              | -                                                      | -                             | 57                | -57              | -                             | -                          | -                    |
| -podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji | -                  | -              | -                                                      | -                             | -                 | -                | 11 298                        | 11 298                     | -                    |
| - przeniesienie kapitału z aktualizacji wyceny na zyski z lat ubiegłych             | -                  | -              | -                                                      | -                             | -                 | -69              | -                             | -69                        | -                    |
| - korekty wyniku lat ubiegłych                                                      | -                  | -              | -1 092                                                 | -                             | -                 | 1 092            | -                             | -                          | -                    |
|                                                                                     | 3                  | -              | -                                                      | -                             | -                 | -                | -                             | 3                          | 3                    |
| 31 GRUDNIA 2007r.                                                                   | 2 723              | -              | 2 697                                                  | -                             | 3 573             | -1 092           | 11 298                        | 19 198                     | 2 723                |

## Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomicznych

W 2007 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego wzrosły o 198,9 mln PLN co daje wzrost o 102%. 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 9,2 mln PLN, co daje ponad 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 23,8 mln PLN, 1,8-krotny wzrost), kaucji (wzrost o 9,1 mln PLN, 4,4-krotny wzrost) oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (wzrost o 22,2 mln PLN, prawie 12-krotny wzrost), zobowiązań z tytułu dostaw i usług (wzrost o 44,1 mln PLN, ponad 2-krotny wzrost) oraz kapitału własnego (wzrost o 10,8 mln PLN, ponad 2-krotny wzrost).

## Wskaźniki finansowe

2007 rok w porównaniu do roku poprzedniego charakteryzuje się poprawą wskaźników finansowych. Zyskowność EBIT wzrosła o 2,06 pkt% osiągając poziom 3,76%, a zyskowność netto o 1,84 pkt% kształtując się na poziomie 2,86%. Na uwagę zasługuje wysoki poziom oraz dynamika wskaźnika rentowności kapitałów własnych ROE (z 29,8% w 2006 roku do 81,85% w roku 2007). Poprawie uległa płynność Spółki. Obrazuje to wzrost wskaźników zarówno płynności bieżącej, jak i gotówkowej. Wskaźnik płynności gotówkowej wzrósł z poziomu 0,04 i osiągnął wartość 0,24 w 2007 roku, natomiast płynności bieżącej wzrósł do poziomu 1,02 (z poziomu 0,92).

Spółka charakteryzuje się niskim wskaźnikiem udziału kosztów zarządu w sprzedaży. Mimo jego relatywnie niskiego poziomu w 2006 roku (3,28%) zmniejszył się do poziomu 2,35% 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 S.A.

### 3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Struktura kapitałów oraz zobowiązań UNIBEP S.A. w tys. PLN (wybrane pozycje):

| PASYWA                                                           | 2007-12-31     | 2006-12-31    |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                            | <b>19 198</b>  | <b>8 406</b>  |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>                       | <b>10 769</b>  | <b>9 172</b>  |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                  | 349            | 2 194         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>                      | <b>101 698</b> | <b>48 053</b> |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 82 169         | 38 130        |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe                  | 380            | 593           |
| <b>RAZEM</b>                                                     | <b>131 665</b> | <b>65 630</b> |

Tabela: Cykle rotacji Spółki w latach 2006 -2007 (w dniach)

| L.p. |                              | 2007  | 2006 |
|------|------------------------------|-------|------|
| 1    | Cykl rotacji zapasów         | 1,1   | 1,7  |
| 2    | Cykl rotacji należności      | 51,5  | 79,0 |
| 3    | Cykl rotacji zobowiązań      | 55,7  | 85,0 |
| 4    | Cykl operacyjny (1+2)        | 52,6  | 80,7 |
| 5    | Cykl konwersji gotówki (4-3) | - 3,1 | -4,3 |

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 Spółce jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej, powodującej maksymalizację rentowności zainwestowanych przez Akcjonariuszy kapitałów.

Spółka prowadzi aktywną politykę w zakresie kapitału obrotowego netto, dążąc w miarę możliwości do jego bezpiecznego obniżania, a tym samym ograniczania kosztów jego finansowania. Spółka wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie zbliżonym do zera lub ujemnym. W 2007 roku cykl rotacji zapasów Spółki wyniósł 1,1 dnia, natomiast cykl rotacji należności 51,5 dnia, co w zestawieniu z cyklem rotacji zobowiązań o długości 55,7 dnia zaskutkowało cyklem konwersji gotówki na poziomie -3,1 dnia.

Wskaźnik ROE obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2007 poziom 82%. Przy relatywnie wysokim zadłużeniu UNIBEP S.A. (wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,85) Spółka zachowała kontrolę nad bieżącą płynnością, o czym świadczy chociażby wskaźnik płynności gotówkowej przekraczający poziom 0,24. 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

Spółka nie publikowała na 2007 rok jednostkowych prognoz wyników finansowych.

### 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 2007 roku nie miała miejsca emisja papierów wartościowych przez Spółkę.

## 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 Białoleścu 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 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. Kobiątka 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 wewnątrz 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

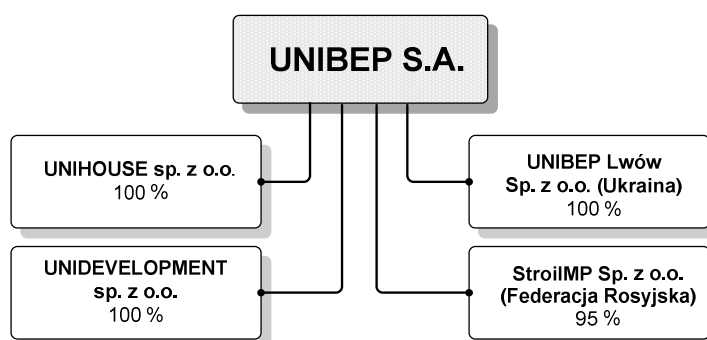
- W dniu 7 maja 2008 r. UNIBEP S.A. podpisała umowę generalnego wykonawstwa osiedla wielorodzinnego wraz z lokalami użytkowymi i 2-poziomowym parkingiem podziemnym w Warszawie u zbiegu ul. Dereniowej i Płaskowickiej. Wartość inwestycji to 149,6 mln PLN netto. Inwestorem osiedla jest Spółdzielnia Mieszkaniowo - Budowlana IMIELIN z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 24 kwietnia 2008 r. Spółka 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. UNIBEP S.A. zadebiutował 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%. Spółka 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.
- 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 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

UNIBEP S.A. i jego spółki zależne tworzą grupę kapitałową. Na dzień 31 grudnia 2007 roku w skład Grupy 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.

## 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%                               |
|     | <b>RAZEM</b>            | 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 (%) |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>ZARZĄD</b>         |                           |                       |                          |               |                                     |
| 1.                    | Jan Mikołuszko            | Prezes Zarządu        | 0                        | 0             | 0                                   |
| 2.                    | Leszek Marek Gołabiecki   | Wiceprezes Zarządu    | 0                        | 0             | 0                                   |
| 3.                    | Robert Andrzej Micał      | Wiceprezes Zarządu    | 2.076.801                | 2.076.801     | 0                                   |
| <b>RADA NADZORCZA</b> |                           |                       |                          |               |                                     |
| 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 Skowroński 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 Gołąbiecki | Wiceprezes Zarządu                                                                                     | 250.000,00                                                                                                    | 81.582,81*                     |
| 3.  | Robert Andrzej Micał    | Wiceprezes Zarządu<br>(pełnił funkcję do dnia 31.12.2007 r.)                                           | 246.000,00 (120.000 umowa zlecenie UNIBEP S.A.,<br>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 UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Członkowie zarządu UNIBEP S.A. w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w zarządzie, są zatrudnieni w UNIBEP S.A., w której 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 UNIBEP S.A.

### 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 ze spółką 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 UNIBEP S.A. 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](mailto:biuro@unibep.pl)  
[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)

