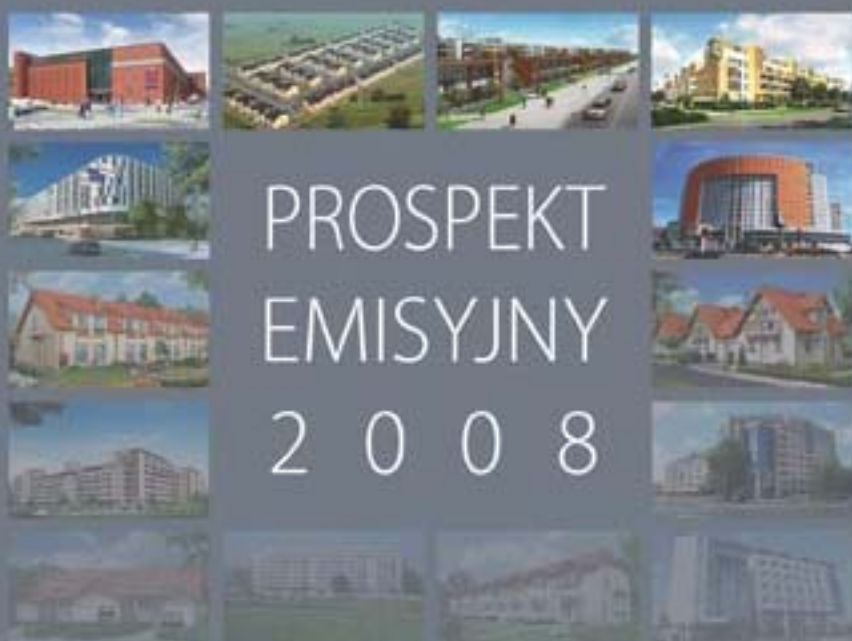




BUDUJĄCA WIZJA ZYSKÓW



PROSPEKT EMISYJNY UNIBEP S.A.



z siedzibą w Bielsku Podlaskim
ul. 3 Maja 19
www.unibep.pl

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z:

- Ofertą Publiczną składającą się z oferty subskrypcji 6.700.000 akcji nowej emisji – Akcji Serii B – oraz ofertą sprzedaży nie więcej niż 1.200.000 Akcji Serii A – Akcji Sprzedawanych, oraz
- ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 27.227.184 Akcji Serii A, nie więcej niż 6.700.000 Akcji Serii B, oraz nie więcej niż 6.700.000 PDA Serii B.

Oferta Publiczna zostanie podzielona na Transzę Inwestorów Indywidualnych oraz Transzę Inwestorów Instytucjonalnych. Intencją Emitenta jest przydzielenie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych około 80% akcji będących przedmiotem Oferty Publicznej.

W celu ustalenia Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży Akcji Oferowanych Emitent zamierza przeprowadzić proces budowy Księgi Popytu wśród wybranych Inwestorów Instytucjonalnych.

Przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu Emitent poda do publicznej wiadomości w formie aneksu do niniejszego Prospektu Cenę Maksymalną dla jednej Akcji Oferowanej.

Informacja o poziomie Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych i ich podziale na poszczególne transze w ramach Oferty Publicznej zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Szczegółowe zasady Oferty Publicznej, w tym przydziału Akcji Oferowanych, opisane są w pkt 20 Prospektu.

OFERTA PUBLICZNA JEST PRZEPROWADZANA WYŁĄCZNIE NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. POZA GRANICAMI POLSKININIEJSZYPROSPEKTNIEMOŻEBYĆTRAKTOWANYJAKOPROPOZYCJALUBOFERTANABYCIAJAKICHKOLWIEKPAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA. ANI PROSPEKT, ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIALUBNOTYFIKACJIWJAKIMKOLWIEKPAŃSTWIEPOZARZECZĄPOSPOLITĄPOLSKĄ, WSZCZEGÓLNOŚCIZGODNIE Z PRZEPISAMI IMPLEMENTUJĄCYMI W DANYM PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM POSTANOWIENIA DYREKTYWY PROSPEKTOWEJ LUB ZGODNIE Z PRZEPISAMI AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH (*US SECURITIES ACT OF 1933 AS AMENDED*).

PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE LUB SPRZEDAWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, CHYBA ŻE W DANYM PAŃSTWIE TAKA OFERTA LUB SPRZEDAŻ MOGŁABY ZOSTAĆ DOKONANA ZGODNIE Z PRAWEM, BEZ KONIECZNOŚCI SPEŁNIENIA JAKICHKOLWIEK DODATKOWYCH WYMOGÓW PRAWNYCH. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, KTÓRY ZAMIERZA UCZESTNICZYĆ W OFERCIE PUBLICZNEJ, POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAW INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ SIĘ DO NIEGO STOSOWAĆ W TYM ZAKRESIE.

INWESTOWANIE W PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM ŁĄCZY SIĘ Z RYZYKIEM WŁAŚCIWYM DLA INSTRUMENTÓW RYNKU KAPITAŁOWEGO ORAZ RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM, W JAKIM GRUPA EMITENTA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ. SZCZEGÓŁOWY OPIS CZYNNIKÓW RYZYKA, Z KTÓRYMI INWESTOR POWINIEN SIĘ ZAPOZNAĆ, ZNAJDUJE SIĘ W PKT 2 PROSPEKTU.

Oferujący



**DOM INWESTYCYJNY
BRE BANKU S.A.**

Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A.
ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa

Doradca Finansowy



BRE Corporate Finance SA

BRE Corporate Finance S.A.
ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 lutego 2008 r.

ZASTRZEŻENIA

Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia 809/2004 oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy w Polsce, w szczególności Ustawą o Ofercie Publicznej.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, z wyjątkiem członków Zarządu Spółki oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej żadna inna osoba nie jest uprawniona do podawania do publicznej wiadomości jakichkolwiek informacji związanych z Ofertą Publiczną. W przypadku podawania takich informacji do publicznej wiadomości wymagana jest zgoda Zarządu Emitenta.

Prospekt został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności. Jeśli po dniu udostępnienia Prospektu do publicznej wiadomości zajdą zmiany dotyczące sytuacji Grupy UNIBEP, Prospekt będzie aktualizowany poprzez odpowiednie aneksy zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej do dnia pierwszego notowania Akcji lub PDA. Dlatego zwraca się uwagę inwestorom, że informacje zawarte w niniejszym dokumencie powinny być traktowane jako aktualne na Datę Prospektu, chyba że w treści Prospektu wskazano inaczej, a inwestorzy powinni zapoznać się również z treścią opublikowanych aneksów.

Informacje zawarte w Prospekcie nie mają charakteru porady prawnej, finansowej lub podatkowej. W celu zasięgnięcia porady prawnej, finansowej lub podatkowej potencjalni inwestorzy powinni zwrócić się do swych doradców prawnych, doradców finansowych lub doradców podatkowych.

Emitent, jak i Oferujący nie zamierzają podejmować żadnych działań dotyczących stabilizacji kursu papierów wartościowych objętych Prospektem przed, w trakcie oraz po przeprowadzeniu Oferty Publicznej.

Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości.

STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI

INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE, KTÓRE NIE STANOWIĄ FAKTÓW HISTORYCZNYCH, SĄ STWIERDZENIAMI DOTYCZĄCYMI PRZYSZŁOŚCI. ZAWARTE W PROSPEKCIE STWIERDZENIA DOTYCZĄCE SPRAW NIEBĘDĄCYCH FAKTAMI HISTORYCZNYMI NALEŻY TRAKTOWAĆ WYŁĄCZNIE JAKO PRZEWIDYWANIA WIĄŻĄCE SIĘ Z RYZYKIEM I NIEPEWNOŚCIĄ. NIE MOŻNA ZAPEWNIĆ, ŻE PRZEWIDYWANIA TE ZOSTANĄ SPEŁNIONE, W SZCZEGÓLNOŚCI NA SKUTEK WYSTĄPIENIA CZYNNIKÓW RYZYKA OPISANYCH W PROSPEKCIE.

DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

Prospekt wraz z aneksami i danymi aktualizującymi jego treść będzie udostępniany w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta (www.unibep.pl) oraz Oferującego (www.dibre.pl). Prospekt w formie drukowanej dostępny będzie:

- w siedzibie Emitenta – ul. 3 Maja 19, Bielsk Podlaski,
- w siedzibie Oferującego – ul. Wspólna 47/49, Warszawa,
- w Centrum Informacyjnym Komisji Nadzoru Finansowego – pl. Powstańców Warszawy 1, Warszawa,
- w siedzibie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – ul. Książęca 4, Warszawa.

W trakcie trwania subskrypcji w siedzibie Emitenta udostępnione będą do wglądu:

- skonsolidowane sprawozdania finansowe UNIBEP S.A. za lata obrotowe 2004–2006,
- sprawozdania finansowe UNIHOUSE Sp. z o.o. za lata obrotowe 2005–2006,
- Statut Emitenta,
- Regulamin Zarządu,
- Regulamin Rady Nadzorczej,
- Regulamin Walnego Zgromadzenia.

SPIS TREŚCI

1. PODSUMOWANIE	7
1.1 PODSTAWOWE OBSZARY I RODZAJE DZIAŁALNOŚCI	7
1.2 STRUKTURA ASORTYMENTOWA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY	8
1.3 PODSUMOWANIE DANYCH FINANSOWYCH I OPERACYJNYCH	8
1.4 STRATEGIA ROZWOJU	10
1.5 CZYNNIKI RYZYKA	12
1.6 OFERTA PUBLICZNA I AKCJE OFEROWANE	14
2. CZYNNIKI RYZYKA	16
2.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM	16
2.1.1 Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce oraz na rynkach wschodnich	16
2.1.2 Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa Emitenta	16
2.1.3 Ryzyko związane z konkurencją	16
2.1.4 Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych	17
2.1.5 Ryzyko zmian stóp procentowych	17
2.1.6 Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych	17
2.1.7 Ryzyko związane z sytuacją polityczną na rynku rosyjskim	17
2.1.8 Ryzyko zniesienia preferencyjnych kredytów eksportowych przez rząd Polski	17
2.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA	18
2.2.1 Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	18
2.2.2 Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców	18
2.2.3 Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z Prawa Ochrony Środowiska	18
2.2.4 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonywanych robót	18
2.2.5 Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów	18
2.2.6 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym	19
2.2.7 Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego	19
2.2.8 Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi	19
2.2.9 Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi	19
2.2.10 Ryzyko związane z możliwością realizacji zabezpieczeń ustanawianych na podstawie umów o roboty budowlane i generalnego wykonawstwa, obowiązku zapłaty kar umownych, a także sporów sądowych z tym związanych	19
2.2.11 Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych projektów na podstawie konkursów ofert	20
2.2.12 Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygnięcia przetargów publicznych	20
2.2.13 Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych	20
2.2.14 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane	20
2.2.15 Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia	21
2.2.16 Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi	21
2.2.17 Ryzyko związane z systemem podatkowym obowiązującym w Federacji Rosyjskiej	21
2.2.18 Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne	21
2.2.19 Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy Kapitałowej	21
2.2.20 Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu	21
2.2.21 Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry	22
2.2.22 Ryzyko awarii systemów informatycznych	22
2.2.23 Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży	22
2.2.24 Ryzyko utraty podwykonawców	22
2.2.25 Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów	23
2.2.26 Ryzyko wzrostu portfela przeterminowanych należności	23
2.2.27 Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności	23
2.2.28 Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów	23
2.2.29 Ryzyko związane z uzyskaniem właściwego dla Grupy poziomu penetracji rynku nieruchomości	23
2.2.30 Ryzyko związane z wprowadzaniem nowych technologii	23
2.2.31 Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska	24
2.2.32 Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary administracyjnej	24
2.2.33 Ryzyko związane z możliwością wytoczenia powództwa przeciwko Emitentowi	24
2.3 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z INWESTYCJĄ W AKCJE OFEROWANE	25
2.3.1 Ryzyko związane z możliwością odwołania lub odstąpienia od Oferty Publicznej	25
2.3.2 Ryzyko związane z niedojściem emisji Akcji Serii B do skutku	25
2.3.3 Ryzyko związane z powództwem o uchylene uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B	25

2.3.4	Ryzyko związane z notowaniem PDA	26
2.3.5	Ryzyko związane z niedopuszczeniem lub niewprowadzeniem Akcji Serii B i PDA do obrotu na rynku podstawowym GPW	26
2.3.6	Ryzyko związane z wykluczeniem Akcji Serii A, Akcji Serii B i PDA z obrotu na rynku regulowanym	26
2.3.7	Ryzyko związane z możliwością zawieszenia obrotu Akcjami Serii A, Akcjami Serii B oraz PDA na GPW	27
2.3.8	Ryzyko związane z wahaniami kursu notowań akcji Emitenta i PDA	27
2.3.9	Ryzyko opóźnienia we wprowadzeniu lub odmowy wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego	28
2.3.10	Ryzyko wynikające z regulacji prawnych przewidujących możliwości zastosowania zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania Oferty Publicznej oraz zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania dopuszczenia Akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym	28
2.3.11	Ryzyko niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków informacyjnych przez Emitenta i wynikająca z tego możliwość nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez KNF	28
2.3.12	Ryzyko wynikające ze stanowiska Zarządu Giełdy w sprawie szczególnych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów finansowych	29
2.3.13	Ryzyko związane z inwestowaniem w Akcje Oferowane	29
3.	PRZESŁANKI OFERTY I OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ KOSZTY OFERTY	30
3.1	PRZESŁANKI OFERTY I OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	30
3.2	KOSZTY OFERTY	31
4.	ROZWODNIENIE	32
5.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE	33
6.	PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE	34
6.1	PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PROGNOZ LUB SZACUNKÓW EMITENTA	34
6.2	RAPORT NIEZALEŻNYCH KSIĘGOWYCH LUB BIEGLYCH REWIDENTÓW NA TEMAT PRAWIDŁOWOŚCI SPORZĄDZENIA PROGNOZ FINANSOWYCH ORAZ WYNIKÓW SZACUNKOWYCH	36
6.3	PROGNOZA WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH ORAZ WYNIKI SZACUNKOWE	37
6.4	PORÓWNYWALNOŚĆ PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKÓW SZACUNKOWYCH Z HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI	37
6.5	OŚWIADCZENIE NA TEMAT AKTUALNOŚCI PROGNOZY OPUBLIKOWANEJ WE WCZEŚNIEJSZYM PROSPEKCIE	37
7.	PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY EMITENTA	38
7.1	SYTUACJA FINANSOWA	38
7.1.1	Sytuacja finansowa	38
7.1.2	Wynik operacyjny	39
7.2	INFORMACJE O TENDENCJACH	42
7.2.1	Najistotniejsze tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu	42
7.2.2	Czynniki wywierające znaczący wpływ na perspektywę rozwoju do końca bieżącego roku obrotowego	43
7.3	ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ LUB HANDLOWEJ	45
7.4	OPIS KAPITAŁÓW I ZADŁUŻENIA	45
7.4.1	Zasoby kapitałowe	45
7.4.2	Oświadczenie o kapitale obrotowym	53
7.4.3	Kapitalizacja i zadłużenie	53
8.	INFORMACJE O EMITENCIE	55
8.1	HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA	55
8.1.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta	55
8.1.2	Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny	55
8.1.3	Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony, z wyjątkiem sytuacji, gdy jest to czas nieokreślony	55
8.1.4	Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby (utworzenia) oraz adres i numer telefonu jego siedziby statutowej (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba statutowa)	55
8.1.5	Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta	55
8.2	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY EMITENTA	57
8.2.1	Działalność podstawowa	57
8.2.2	Główne rynki działalności	58
8.2.3	Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność	69
8.2.4	Założenia wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	69
8.2.5	Strategia rozwoju	69
8.2.6	Otoczenie prawne Emitenta	72
8.3	BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE	73
8.3.1	Badania i rozwój	73

8.3.2	Patenty, licencje i znaki towarowe	74
8.3.3	Uzależnienie od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych	74
8.3.4	Koncesje i zezwolenia	74
8.4	INWESTYCJE	74
8.4.1	Główne inwestycje w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	74
8.4.2	Obecnie prowadzone inwestycje	75
8.4.3	Planowane inwestycje	76
8.4.4	Przewidywane źródła funduszy potrzebnych do zrealizowania inwestycji	76
8.5	ŚRODKI TRWAŁE I OCHRONA ŚRODOWISKA	76
8.5.1	Nieruchomości	76
8.5.2	Ruchomości	78
8.5.3	Informacje dotyczące planowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych, w tym dzierżawionych nieruchomości, oraz jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na tych aktywach	78
8.5.4	Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych	78
8.6	ISTOTNE UMOWY	79
8.6.1	Podsumowanie wszystkich istotnych umów zawieranych w normalnym toku działalności, których stroną jest Emitent lub członek jego Grupy Kapitałowej	79
8.6.2	Umowy kredytowe	86
8.6.3	Umowy finansowe i gwarancje	89
8.6.4	Umowy ubezpieczenia	91
8.6.5	Zestawienie gwarancji udzielonych kontrahentom Emitenta	93
8.7	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE I ADMINISTRACYJNE	93
8.8	STRUKTURA ORGANIZACYJNA	94
8.8.1	Krótki opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej Grupie	94
8.8.2	Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta	94
8.9	INFORMACJA O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH	95
9.	ŁAD KORPORACYJNY	96
10.	OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ORAZ PRACOWNICY	97
10.1	PRAKTYKI ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO	97
10.1.1	Okres sprawowanej kadencji oraz data jej zakończenia	97
10.1.2	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	97
10.1.3	Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta	97
10.2	ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBŁA	98
10.2.1	Dane na temat osób wchodzących w skład organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających wyższego szczebla	98
10.2.2	Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla	104
10.2.3	Umowy i porozumienia zawarte odnośnie do powołania członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla	104
10.2.4	Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta	104
10.3	WYNAGRODZENIA I INNE ŚWIADCZENIA	104
10.3.1	Wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających wyższego szczebla	104
10.3.2	Świadczenia emerytalne, rentowe lub podobne dla osób wchodzących w skład organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających wyższego szczebla	105
10.4	POSIADANE AKCJE I OPCJE NA AKCJE	105
10.4.1	Poniższa tabela przedstawia członków Zarządu i prokurentów Emitenta posiadających akcje Emitenta:	105
10.4.2	Poniższa tabela przedstawia członków Rady Nadzorczej posiadających akcje Emitenta:	105
10.5	ZAMIERZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORCZYCH EMITENTA ORAZ ZNACZNYCH AKCJONARIUSZY W ZAKRESIE UCZESTNICTWA W OFERCIE PUBLICZNEJ	105
10.6	PRACOWNICY	106
10.6.1	Liczba pracowników	106
10.6.2	Ustalenia dotyczące uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta	107
11.	ZNACZNI AKCJONARIUSZE	108
11.1	IMIONA I NAZWISKA OSÓB INNYCH NIŻ CZŁONKOWIE ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH LUB NADZORCZYCH POSIADAJĄCYCH UDZIAŁY W KAPITALE EMITENTA LUB PRAWA GŁOSU NA WZA	108

11.2	INFORMACJA, CZY GŁÓWNI AKCJONARIUSZE EMITENTA POSIADAJĄ INNE PRAWA GŁOSU	108
11.3	OPIS UDZIAŁÓW W KAPITALE EMITENTA PRZEZ INNE PODMIOTY (OSOBY) LUB SPRAWOWANIA KONTROLI NAD EMITENTEM PRZEZ INNE PODMIOTY (OSOBY), CHARAKTER TEJ KONTROLI I MECHANIZMÓW ZAPOBIEGAJĄCYCH JEJ NADUŻYWANIU	108
11.4	OPIS WSZELKICH USTALEŃ, KTÓRYCH REALIZACJA MOŻE W PRZYSZŁOŚCI SPOWODOWAĆ ZMIANY W SPOSOBIE KONTROLI EMITENTA	108
12.	INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH SPRZEDAŻĄ	109
12.1	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA I ADRES MIEJSCA PRACY, LUB SIEDZIBY OSOBY, LUB PODMIOTU OFERUJĄCEGO SPRZEDAŻ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, CHARAKTER STANOWISKA, FUNKCJI LUB INNYCH ISTOTNYCH POWIĄZAŃ, JAKIE OSOBY SPRZEDAJĄCE MIAŁY W CIĄGU OSTATNICH TRZECH LAT Z EMITENTEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB JEGO POPRZEDNIKAMI ALBO OSOBAMI POWIĄZANYMI	109
12.2	UMOWY ZAKAZU SPRZEDAŻY AKCJI TYPU „LOCK-UP”. STRONY, KTÓRYCH TO DOTYCZY. TREŚĆ UMOWY I WYJĄTKI OD NIEJ. WSKAZANIE OKRESU OBJĘTEGO ZAKAZEM SPRZEDAŻY	109
13.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	110
14.	STATUT	118
14.1	OPIS PRZEDMIOTU I CELU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	118
14.2	PODSUMOWANIE WSZYSTKICH POSTANOWIEŃ UMOWY, STATUTU LUB REGULAMINÓW EMITENTA ODNOSZĄCYCH SIĘ DO CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH.	119
	14.2.1 Zarząd	119
	14.2.2 Rada Nadzorcza	120
14.3	OPIS PRAW, PRZYWILEJÓW I OGRANICZEŃ POWIĄZANYCH Z KAŻDYM RODZAJEM ISTNIEJĄCYCH AKCJI.	121
	14.3.1 Prawa o charakterze korporacyjnym	121
	14.3.2 Prawa o charakterze majątkowym	122
14.4	OPIS DZIAŁAŃ NIEZBĘDNYCH DO ZMIANY PRAW POSIADACZY AKCJI	122
14.5	OPIS ZASAD OKREŚLAJĄCYCH SPOSÓB ZWOŁYWANIA ZWYCZAJNYCH (DOROCZNYCH) WALNYCH ZGROMADZEŃ AKCJONARIUSZY ORAZ NADZWYCZAJNYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ AKCJONARIUSZY	123
14.6	OPIS POSTANOWIEŃ UMOWY, STATUTU LUB REGULAMINÓW EMITENTA, KTÓRE MOGŁYBY SPOWODOWAĆ OPÓŹNIENIE, ODROCZENIE LUB UNIEMOŻLIWIENIE ZMIANY KONTROLI NAD EMITENTEM.	124
14.7	WSKAZANIE POSTANOWIEŃ UMOWY SPÓŁKI, STATUTU LUB REGULAMINÓW REGULUJĄCYCH PROGOWĄ WIELKOŚĆ POSIADANYCH AKCJI, PO PRZEKROCZENIU KTÓREJ KONIECZNE JEST UJAWNIEŃ WIELKOŚCI POSIADANYCH AKCJI PRZEZ AKCJONARIUSZA	124
14.8	OPIS ZASAD I WARUNKÓW NAŁOŻONYCH ZAPISAMI UMOWY I STATUTU SPÓŁKI, JEJ REGULAMINAMI, KTÓRYM PODLEGAJĄ ZMIANY KAPITAŁU, W PRZYPADKU GDY ZASADY TE SĄ BARDZIEJ RYGORYSTYCZNE, NIŻ OKREŚLONE WYMOGAMI OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA	124
15.	POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY	125
16.	KAPITAŁ AKCYJNY	126
16.1	WIELKOŚĆ WYEMITOWANEGO KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO EMITENTA	126
16.2	AKCJE NIEREPREZENTUJĄCE KAPITAŁU	126
16.3	AKCJE EMITENTA W POSIADANIU EMITENTA, PRZEZ INNE OSOBY W JEGO IMIENIU LUB PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE EMITENTA	126
16.4	LICZBA ZAMIENNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WYMIENIALNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WARRANTAMI, ZE WSKAZANIEM ZASAD I PROCEDUR, KTÓRYM PODLEGA ICH ZAMIANA, WYMIANA LUB SUBSKRYPCJA.	126
16.5	INFORMACJA O WSZYSTKICH PRAWACH NABYCIA LUB ZOBOWIĄZANIACH W ODNIESIENIU DO KAPITAŁU DOCELOWEGO LUB AUTORYZOWANEGO, ALE NIEWYEMITOWANEGO, LUB ZOBOWIĄZANIACH DO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU	127
16.6	INFORMACJE O KAPITALE DOWOLNEGO CZŁONKA GRUPY KAPITAŁOWEJ, KTÓRY JEST PRZEDMIOTEM OPCJI LUB WOBEC KTÓREGO ZOSTAŁO UZGODNIONE WARUNKOWO LUB BEZWARUNKOWO, ŻE STANIE SIĘ ON PRZEDMIOTEM OPCJI.	127
16.7	DANE HISTORYCZNE NA TEMAT KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	127
17.	REGULACJE DOTYCZĄCE RYNKU KAPITAŁOWEGO	128
17.1	OPIS OGRANICZEŃ W SWOBODZIE PRZENOSZENIA AKCJI	128
	17.1.1 Ograniczenia wynikające ze Statutu	128
	17.1.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej.	128

17.1.3	Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi	128
17.1.4	Ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej	129
17.1.5	Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	133
17.1.6	Rozporządzenie (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorców („Rozporządzenie w sprawie Koncentracji”)	134
17.2	OFERTY PRZEJĘCIA LUB PROCEDURY PRZYMUSOWEGO WYKUPU DROBNYCH AKCJONARIUSZY PRZEZ AKCJONARIUSZY WIĘKSZOŚCIOWYCH (SQUEEZE-OUT) I PROCEDURY UMOŻLIWIĄCE AKCJONARIUSZOM MNIEJSZOŚCIOWYM SPRZEDAŻ ICH AKCJI PO PRZEJĘCIU PO UCZCIWEJ GENIE (SELL-OUT) W ODNIESIENIU DO PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	135
18.	INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI	136
18.1	OPODATKOWANIE DOCHODÓW Z DYWIDENDY	136
18.1.1	Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne	136
18.1.2	Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne	136
18.2	OPODATKOWANIE DOCHODÓW ZE SPRZEDAŻY AKCJI	137
18.2.1	Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne	137
18.2.2	Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby prawne	137
18.2.3	Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży praw do akcji oraz prawa poboru	137
18.2.4	Podatek od czynności cywilnoprawnych	137
18.2.5	Podatek dochodowy od zagranicznych osób fizycznych i prawnych	137
18.2.6	Odpowiedzialność płatnika	138
19.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH	139
19.1	OPIS TYPU I RODZAJU OFEROWANYCH LUB DOPUSZCZONYCH DO OBROTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	139
19.2	PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH ZOSTAŁY UTWORZONE AKCJE	139
19.3	WSKAZANIE, CZY TE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ PAPIERAMI IMIENNYMI, CZY TEŻ NA OKAZIĘ ORAZ CZY MAJĄ ONE FORMĘ ZDEMATERIALIZOWANĄ	139
19.4	WALUTA EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	140
19.5	OPIS PRAW, WŁĄCZNIE ZE WSZYSTKIMI ICH OGRANICZENIAMI, ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI ORAZ PROCEDURY WYKONYWANIA TYCH PRAW	140
19.5.1	Prawa o charakterze korporacyjnym	140
19.5.2	Prawa o charakterze majątkowym	142
19.6	UCHWAŁY, ZEZWOLENIA LUB ZGODY, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁY LUB ZOSTANĄ UTWORZONE LUB WYEMITOWANE NOWE PAPIERY WARTOŚCIOWE	144
19.7	DATA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	146
19.8	PUBLICZNE OFERTY PRZEJĘCIA W STOSUNKU DO KAPITAŁU EMITENTA DOKONANE PRZEZ OSOBY TRZECIE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO I BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO	146
20.	INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	147
20.1	OFERTA PUBLICZNA	147
20.2	OFEROWANIE I GWARANTOWANIE	147
20.3	WARUNKI I ZASADY DYSTRYBUCJI PUBLICZNEJ OFERTY	147
20.3.1	Podział na transze	147
20.3.2	Osoby, do których kierowana jest Publiczna Oferta	148
20.3.3	Terminy budowy Księgi Popytu oraz Publicznej Oferty	148
20.3.4	Proces ustalania Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży	149
20.3.5	Zasady składania zapisów w Publicznej Ofercie	150
20.3.6	Wpłaty na Akcje Oferowane	151
20.3.7	Zasady przydziału Akcji Oferowanych	152
20.3.8	Zasady zwrotu środków w przypadku nadpłaty lub niedojścia emisji do skutku	152
20.4	INFORMACJE O ODSTĄPIENIU OD OFERTY PUBLICZNEJ, JEJ ODWOŁANIU LUB NIEDOJŚCIU OFERTY PUBLICZNEJ DO SKUTKU	153
21.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	155
22.	INFORMACJE DODATKOWE ZWIĄZANE Z OFERTĄ	156
22.1	W PRZYPADKU GDY W DOKUMENCIE OFERTOWYM WYMIENIA SIĘ DORADCÓW ZWIĄZANYCH Z EMISJĄ, OPIS ZAKRESU ICH DZIAŁAŃ	156
22.1.1	Doradca Prawny	156
22.1.2	Doradca Finansowy	156
22.1.3	Oferujący	156
22.1.4	Biegły Rewident	156

23. BIEGLI REWIDENCI W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI	157
23.1 OSOBY FIZYCZNE DZIAŁAJĄCE W IMIENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	157
23.2 OSOBY FIZYCZNE DOKONUJĄCE BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	157
23.3 OPIS POWIĄZAŃ PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I OSÓB DZIAŁAJĄCYCH W JEGO IMIENIU I NA JEGO RZECZ Z EMITENTEM	157
23.4 BIEGLI REWIDENCI DOKONUJĄCY BADANIA HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	157
23.5 INFORMACJE O ZMIANIE BIEGŁEGO REWIDENTA	158
24. SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE	159
24.1 SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	159
24.2 BADANIE SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	210
24.2.1 <i>Oświadczenie biegłego rewidenta</i>	<i>210</i>
24.2.2 <i>Wskazanie innych informacji w Prospekcie emisyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów</i>	<i>211</i>
24.2.3 <i>Źródła danych finansowych w Prospekcie nie pochodzących ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta</i>	<i>211</i>
24.3 DATA NAJNOWSZYCH INFORMACJI FINANSOWYCH.	211
24.4 SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE I INNE	212
24.4.1 <i>Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe za okres od 01.01.2007 do 30.09.2007</i>	<i>212</i>
25. INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O JAKIMKOLWIEK ZAANGAŻOWANIU	234
25.1 DANE O EKSPERTACH I OSOBACH SPORZĄDZAJĄCYCH RAPORTY NA ZLECENIE EMITENTA I WYKORZYSTANIU INFORMACJI PRZEZ NICH SPORZĄDZONYCH W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM	234
25.2 OŚWIADCZENIE O RZETELNOŚCI W WYKORZYSTANIU RAPORTÓW SPORZĄDZONYCH PRZEZ EKSPERTÓW ORAZ O ŹRÓDŁACH INFORMACJI	234
26. DEFINICJE	235
27. ZAŁĄCZNIKI	239
27.1 STATUT	239
27.2 KRS	247
27.3 LISTA PUNKTÓW OBSŁUGI KLIENTA	256
27.4 FORMULARZ ZAPISU	257
28. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	258
28.1 EMITENT	258
28.2 WPROWADZAJĄCY	258
28.3 OŚWIADCZENIE OSÓB DZIAŁAJĄCYCH W IMIENIU EMITENTA JAKO PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	259
28.4 OŚWIADCZENIE WPROWADZAJĄCEGO JAKO PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	260
28.5 OŚWIADCZENIE WPROWADZAJĄCEGO JAKO PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	261
28.6 OŚWIADCZENIE WPROWADZAJĄCEGO JAKO PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	262
28.7 OŚWIADCZENIE WPROWADZAJĄCEGO JAKO PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	263
28.8 OŚWIADCZENIE WPROWADZAJĄCEGO JAKO PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	264
28.9 OŚWIADCZENIE OFERUJĄCEGO	265
28.10 OŚWIADCZENIE DORADCY FINANSOWEGO	266
28.11 OŚWIADCZENIE DORADCY PRAWNEGO	267
29. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ	268
29.1 EMITENT	268
29.2 WPROWADZAJĄCY	268
29.3 DORADCA PRAWNY	268
29.4 DORADCA FINANSOWY	268
29.5 OFERUJĄCY	268
29.6 BIEGŁY REWIDENT	268

1. PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie powinno być traktowane jako wprowadzenie do Prospektu.

Każda decyzja o inwestycji w Akcje Emitenta oferowane na podstawie Prospektu powinna być zawsze podejmowana w oparciu o treść całego Prospektu.

Inwestor wnoszący powództwo odnoszące się do treści Prospektu ponosi koszt ewentualnego tłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania przed sądem.

Osoby sporządzające niniejsze podsumowanie, łącznie z każdym jego tłumaczeniem, ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy niniejsze podsumowanie wprowadza w błąd, jest niedokładne lub sprzeczne z innymi częściami Prospektu.

1.1 Podstawowe obszary i rodzaje działalności

Podstawowy obszar działalności Grupy Emitenta obejmuje generalne wykonawstwo w obszarze budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, przemysłowego oraz ogólnego. Intensywnie rozwijana jest również działalność deweloperska oraz produkcyjna realizowana poprzez spółkę zależną UNIHOUSE Sp. z o.o.

Na Datę Prospektu w skład Grupy UNIBEP wchodzi UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie oraz nabyta w dniu 12 lutego 2008 r. spółka STROJIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu działalność podstawowa Emitenta obejmowała świadczenie usług generalnego wykonawstwa robót budowlanych w obszarze budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, przemysłowego oraz ogólnego na rynku krajowym i zagranicznym.

W grudniu 2007 roku rozpoczęto przygotowania do wydzielenia działalności produkcyjnej z działalności deweloperskiej prowadzonej w ramach spółki zależnej UNIHOUSE i ulokowania jednej z nich w odrębnej, nowo utworzonej spółce. Wynikiem tego będzie większa przejrzystość biznesowa Grupy Emitenta i większa sprawność operacyjna poszczególnych linii biznesowych.

Działalność spółki zależnej UNIHOUSE Sp. z o.o. w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu obejmowała:

- działalność deweloperską prowadzoną głównie na terenie aglomeracji warszawskiej;
- działalność w zakresie produkcji prefabrykatów ceramicznych we własnej technologii CETE oraz budowy osiedli domów jednorodzinnych w oparciu o ww. technologię;
- działalność produkcyjną w zakresie elementów stolarskich, w tym głównie schodów drewnianych.

Spółka zależna Emitenta UNIBEP Lwów Sp. z o.o. powstała w roku 2006 w związku z planowaną ekspansją na rynku ukraińskim. Na Datę Prospektu spółka nie prowadzi działalności operacyjnej z powodów opisanych w punkcie 8.2.5 Prospektu dotyczącym strategii rozwoju Grupy Emitenta.

Na Datę Prospektu spółka zależna Emitenta STROJIMP Sp. z o.o. nie prowadzi działalności.

Szczegółowy opis istotnych zdarzeń w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta, w tym zmian w zakresie przedmiotu prowadzonej działalności operacyjnej w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, znajduje się w punkcie 8.1.5 niniejszego Prospektu.

Strategicznym kierunkiem rozwoju Grupy Emitenta jest budownictwo mieszkaniowe, gdzie Emitent operuje na rynku krajowym, ze szczególnym uwzględnieniem rynku stołecznego oraz Polski północno-wschodniej, a także na rynkach zagranicznych, gdzie kluczową pozycję zajmuje rynek rosyjski.

Samodzielna działalność eksportowa w Grupie rozwijana jest od roku 2005, a najbardziej znaczącym projektem eksportowym była budowa fabryki biopreparatów w Orle dla firmy Bioton Wostok (spółka zależna firmy Bioton S.A.). Intensywna praca nad akwizycją przyniosła wyraźne efekty w roku 2007, kiedy to Emitent podpisał kontrakt na budowę kompleksu apartamentowców w Soczi o wartości około 110 mln EUR oraz przejął realizację kontraktu kompleksu handlowo-usługowego w Kaliningradzie o wartości robót do wykonania w wysokości ponad 24 mln EUR. Oprócz podpisanych umów firma prowadzi zaawansowane rozmowy w sprawie pozyskania kolejnych dużych kontraktów, czego wyrazem jest choćby podpisany list intencyjny w sprawie budowy obiektu w Kazaniu o wartości przekraczającej 102 mln EUR.

Kontrakty zagraniczne realizowane na zlecenie zagranicznych inwestorów są objęte ubezpieczeniem w KUKE. Podobnie jak w kraju firma występuje w charakterze Generalnego Wykonawcy, współpracując z polskimi oraz rosyjskimi podwykonawcami.

1.2 Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży

Poniższa tabela prezentuje wartość sprzedaży usług budowlanych, wyrobów oraz usług pozostałych.

Tabela: Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
przychody z działalności budowlanej	260 226	131 397	199 646	184 977	108 885
udział (%)	95%	97%	97%	98%	98%
przychody z działalności deweloperskiej	11 012	0	0	0	0
udział (%)	4%	0%	0%	0%	0%
Pozostałe przychody	3 606	4 025	5 728	4 383	2 145
udział (%)	1%	3%	3%	2%	2%
korekta konsolidacyjna	0	0	-212	-64	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	274 844	135 423	205 163	189 296	111 030

Źródło: Emitent

Głównym źródłem przychodów Grupy Emitenta w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Poczynając od 2007 roku, coraz istotniejszą pozycję w strukturze przychodów Grupy Emitenta będą zajmowały przychody z działalności deweloperskiej.

1.3 Podsumowanie danych finansowych i operacyjnych

Zbadane przez Biegłego Rewidenta i prezentowane w Prospekcie skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta za lata 2004, 2005, 2006, jak również niezbadane i niepodlegające przeglądowi sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2006 roku oraz niezbadane i niepodlegające przeglądowi sprawozdania za okres od 1 stycznia do 30 września 2007 zostały sporządzone zgodnie z rozporządzeniem WE nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

Tabela: Wybrane historyczne dane finansowe Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	274 844	135 423	205 163	189 296	111 030
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	273 356	135 419	205 158	189 265	110 887
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 488	4	5	31	143
Zysk ze sprzedaży	17 644	6 726	11 035	6 849	5 110
EBITDA	11 478	2 073	4 190	1 057	546
EBIT	10 761	1 696	3 506	539	118
Zysk/Strata brutto	10 784	1 295	2 687	94	-50
Zysk/Strata netto	8 388	744	2 144	-144	-473
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 863	3 487	2 850	1 447	1 239
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 887	-1 439	-1 632	-911	-1 108
Wpływy	16	0	0	36	109
Wydatki	-1 903	-1 440	-1 632	-946	-1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 610	1 079	-2 699	91	3 384
Wpływy	9 773	2 421	3 438	912	4 993
Wydatki	-4 163	-1 342	-6 137	-821	-1 608
Aktywa razem	142 120	b.d.***	68 545	62 210	40 365
Aktywa trwałe	23 506	b.d.	17 609	14 990	9 104
Aktywa obrotowe, w tym:	118 614	b.d.	50 936	47 220	31 261
Zapasy	20 709	b.d.	7 665	536	2 515
Należności krótkoterminowe*	77 716	b.d.	38 636	41 410	24 874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 745	b.d.	3 073	4 426	3 621
Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	128 870	b.d.	63 246	58 674	36 584
Rezerwy długo- i krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	13 006	b.d.	4 667	4 102	3 936

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Zobowiązania długoterminowe**, w tym:	12 924	b.d.	9 947	6 983	4 114
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	5 221	b.d.	3 858	908	558
Zobowiązania krótkoterminowe**, w tym:	102 940	b.d.	48 632	47 589	28 534
Kredyty pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 902	b.d.	1 482	5 377	4 692
Kapitał własny	13 250	b.d.	5 299	3 536	3 781
Kapitał podstawowy	2 723	b.d.	2 720	2 720	2 720
Liczba akcji (szt.)	39 632	39 632	39 632	39 632	39 632
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą (PLN)	211,65	18,77	54,10	-3,63	-11,93
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na 1 akcję w PLN	-	-	10,09	8,83	0,00

* Zawiera należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego.

** Z wyłączeniem rezerw i rozliczeń międzyokresowych biernych.

*** Zgodnie z MSR 34 śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośrednio poprzedzającego go roku obrotowego.

Źródło: Emitent

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	274 844	135 423	205 163	189 296	111 030
Rentowność sprzedaży brutto	6,42%	4,97%	5,38%	3,62%	4,60%
Rentowność EBITDA	4,18%	1,53%	2,04%	0,56%	0,49%
Rentowność EBIT	3,92%	1,25%	1,71%	0,28%	0,11%
Rentowność brutto	3,92%	0,96%	1,31%	0,05%	-0,05%
Rentowność netto	3,05%	0,55%	1,04%	-0,08%	-0,43%
Rentowność aktywów (ROA)	7,96%	b.d.	3,28%	-0,28%	-1,63%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	90,4%	b.d.	48,52%	-3,95%	-11,08%

Źródło: Emitent

Zasady wyliczania wskaźników:

- rentowność sprzedaży brutto = zysk brutto na sprzedaży okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność EBITDA = EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność brutto = zysk brutto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność netto = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność aktywów = zysk netto okresu/średni stan aktywów w okresie
- rentowność kapitałów własnych = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta

	30.09.2007	2006	2005	2004
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,91	0,92	0,94	0,91
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	9,73	11,94	16,59	9,68
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,15	0,95	0,79	0,98
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,81	0,76	0,81	0,78
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,10	0,17	0,13	0,13
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek	12,18	2,89	0,47	0,22

Źródło: Emitent

Zasady wyliczania wskaźników:

- wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
- wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/kapitały własne
- wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi = (kapitały własne + zobowiązania długoterminowe)/aktywa trwałe
- wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe/pasywa ogółem
- wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe/pasywa ogółem
- wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek = EBIT/odsetki

1.4 Strategia rozwoju

Założenia obecnej strategii rozwoju Grupy UNIBEP w poszczególnych segmentach

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

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

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

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

Główne strategiczne czynniki rozwoju Grupy Emitenta obejmują:

- kontynuację wzrostu pozycji Emitenta w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego poprzez wzmocnienie obecnych oraz uzyskanie nowych przewag konkurencyjnych,
- wzrost marży poprzez realizację projektów deweloperskich,
- dalszą poprawę jakości usług,
- rozwój segmentu budownictwa jednorodzinne w oparciu o własną innowacyjną technologię produkcji domów CETE oraz opracowanie nowych produktów na nowe rynki,
- rozwój działalności eksportowej na rynkach zagranicznych, głównie wschodnich.

Kontynuacja wzrostu pozycji Grupy UNIBEP w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego poprzez wzmocnienie obecnych oraz uzyskanie nowych przewag konkurencyjnych

Grupa notuje dynamiczny wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego (w roku 2003 największy realizowany przez Grupę kontrakt wynosił niewiele ponad 15 mln PLN, w 2005 roku było to już blisko 50 mln PLN, natomiast w roku 2007 UNIBEP podpisał kontrakt krajowy o wartości przekraczającej 173 mln PLN oraz kontrakt zagraniczny na kwotę prawie 110 mln EUR, a większość z realizowanych obecnie umów przekracza wartość 50 mln PLN). We wszystkich realizowanych kontraktach Spółka występuje samodzielnie jako generalny wykonawca.

Dzięki zrealizowanym projektom Grupa UNIBEP stała się podmiotem rozpoznawalnym na rynku budowlanym, zarówno przez inwestorów, jak też podwykonawców jako sprawny, rzetelny i wiarygodny partner.

Nabyte umiejętności i kompetencje pozwalają Grupie na realizację coraz większych i bardziej skomplikowanych kontraktów. Jednocześnie wiedza i doświadczenie pracowników Grupy UNIBEP pozwalają inwestorom (klientom) na optymalizację rozwiązań projektowych i technicznych, co jest wartością dodaną oferowaną przez Grupę w ramach współpracy z inwestorami.

Grupa UNIBEP, 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.

Wzrost marży poprzez realizację projektów deweloperskich

W 2005 roku Grupa UNIBEP powołała struktury pod rozwój działalności deweloperskiej, w ramach której pierwsze projekty zostały uruchomione w 2006 roku. Grupa w działalności deweloperskiej od początku skoncentrowała się na rynku aglomeracji warszawskiej oraz przyległych gmin. W 2007 roku Grupa zrealizowała przychody z pierwszych projektów deweloperskich, rozpoczęła realizację nowych projektów oraz wykonała działania przygotowawcze do realizacji kolejnych inwestycji (w tym m.in. zakup gruntów, rozpoznanie rynku nieruchomości pod kątem kolejnych transakcji). Dominującym segmentem działalności deweloperskiej Grupy UNIBEP jest budownictwo jednorodzinne, w ramach którego Grupa buduje średniej wielkości osiedla

mieszkańciami (zespoły domów wolnostojących lub w zabudowie szeregowej), wykorzystując samodzielnie opracowaną technologię CETE.

Cechą wyróżniającą działalność deweloperską Grupy Emitenta spośród projektów wielu deweloperów działających na rynku jest generowanie marży w ramach Grupy Kapitałowej UNIBEP na każdym z etapów realizowanego projektu, obejmującej marżę deweloperską (UNIHOUSE), marżę generalnego wykonawcy (UNIBEP) oraz marżę dostawcy półproduktów: prefabrykatów i elementów stolarskich (UNIHOUSE). Ponadto większość czynników decydujących o jakości realizowanych projektów deweloperskich (czas realizacji, obsługa klientów, produkcja głównych elementów konstrukcji, montaż) jest kontrolowana w ramach struktur Grupy UNIBEP.

W kolejnych latach Grupa UNIBEP zakłada dalszy rozwój działalności w segmencie budownictwa jednorodzinnego, czego efektem będzie zwiększenie wpływu marży uzyskiwanej z tytułu realizowanych projektów na wzrost rentowności netto uzyskiwanej przez Grupę ogółem.

Ponadto Grupa UNIBEP nie wyklucza realizacji projektów deweloperskich poza obszarem budownictwa jednorodzinnego oraz rozpoczęcia działalności na innych rynkach, np. wschodniej części Polski, a także na rynkach zagranicznych.

Dalsza poprawa jakości usług

W prowadzonej działalności Grupa UNIBEP kładzie nacisk na systematyczny wzrost jakości świadczonych usług, który zostanie osiągnięty m.in. dzięki wdrożonemu systemowi informatycznemu ERP, inwestycjom w rozwój kwalifikacji pracowników oraz promowaniu rozwiązań innowacyjnych.

Systemy wspomagające zarządzanie

W 2006 roku Grupa Emitenta wdrożyła zintegrowany system informatyczny ERP w spółce UNIBEP S.A., dzięki czemu uzyskała znaczną poprawę jakości informacji zarządczej (system umożliwia m.in. znacznie skuteczniejsze monitorowanie wyników na poszczególnych budowach, co wpływa na ograniczenie ryzyka działalności podstawowej).

W 2007 roku wdrożono system ERP w podmiocie zależnym Grupy (UNIHOUSE), co pozwoli m.in. na dokładne rozliczanie produkcji oraz zarządzanie relacjami z klientami w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej (moduł CRM).

Kwalifikacje pracowników Grupy i organizacja pracy

Ważnym elementem strategii Grupy UNIBEP jest polityka kadrowa. W celu pozyskania kadry niższego i wyższego szczebla Grupa współpracuje ze szkołami oraz uczelniami wyższymi, głównie z regionu podlaskiego. W listopadzie 2007 roku Grupa UNIBEP wspólnie z lokalną uczelnią (Wyższa Szkoła Współpracy Międzynarodowej i Regionalnej im. Zygmunta Glogera w Bielsku Podlaskim) uruchomiła Szkołę Mistrzów, której absolwenci mają stanowić w przyszłości zaplecze kadrowe pionu produkcyjnego Grupy w zakresie kadry majsterskiej.

Ponadto Grupa UNIBEP przy realizacji budów krajowych i zagranicznych od wielu lat współpracuje z firmami ze Wschodu. W ramach realizowanej strategii Grupa podejmuje i będzie podejmowała działania zmierzające do zatrudnienia większej liczby obcokrajowców, co przy dynamicznym rozwoju Grupy ograniczy występujące na rynku trudności w pozyskaniu kadry o odpowiednich kwalifikacjach. Dodatkowo Grupa UNIBEP animuje rozwój własnej kadry zatrudnionej zarówno w pionach operacyjnych, jak i administracyjnych za pomocą szkoleń, konferencji i studiów podyplomowych.

Innowacyjność

Istotnym elementem strategii jest również promowanie i wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych nie tylko w obszarze produkcji czy usług budowlanych, ale również w sferze działalności pomocniczej (zaopatrzenie, serwis gwarancyjny itd.).

W celu koordynacji działań innowacyjnych w roku 2007 w strukturach organizacyjnych Grupy utworzono pion rozwoju, którego jednym z pierwszych działań było przygotowanie (wspólnie z firmą doradczą) i uruchomienie (w styczniu 2008 roku) 6-miesięcznego programu rozwoju kompetencji kadry Grupy UNIBEP pod nazwą „Akademia Sukcesu”. Celem tego programu jest przygotowanie kluczowej kadry (ok. 25 osób) do zarządzania szybko rosnącą organizacją, wzrost umiejętności kształtowania atmosfery i środowiska pracy oraz zainspirowanie pracowników do poszukiwania innowacyjnych działań i rozwiązań, co w dalszej konsekwencji ma doprowadzić do wzrostu efektywności Grupy UNIBEP w przyszłości.

Rozwój segmentu budownictwa jednorodzinnego w oparciu o własną technologię produkcji domów CETE oraz opracowanie nowych produktów na nowe rynki

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

budowy, gdzie są montowane. W latach 2005–2006 Spółka realizowała projekty w oparciu o technologię CETE dla firm zewnętrznych oraz osób fizycznych, co pozwoliło na dopracowanie elementów technicznych oraz optymalizację rozwiązań projektowych.

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

Strategia rozwoju Grupy UNIBEP zakłada dalszy rozwój segmentu budownictwa jednorodzinnego realizowanego w oparciu o własną technologię produkcji domów CETE.

Działalność produkcyjna będzie służyła głównie potrzebom wewnętrznym Grupy, jednakże Grupa UNIBEP zamierza również kontynuować produkcję elementów stolarskich domów jednorodzinnych dla odbiorców zewnętrznych (w tym również klientów kupujących domy), co pozwala na przygotowanie lepszej, kompleksowej oferty dla nabywców domów oraz poprawę realizowanej marży.

Oprócz udoskonalania technologii CETE, Grupa rozpoczęła prace rozwojowe w zakresie alternatywnych lekkich technologii produkcji budynków szkieletowych. Nowy produkt pozwoli Grupie UNIBEP na rozpoczęcie działalności w segmencie budownictwa jednorodzinnego na rynkach zagranicznych. W związku z powyższym projektem rozważana jest budowa zakładu produkcyjnego w specjalnej strefie ekonomicznej oraz nawiązanie współpracy z kontrahentami zagranicznymi.

W grudniu 2007 roku rozpoczęto przygotowania do wydzielenia działalności produkcyjnej z działalności deweloperskiej prowadzonej w ramach spółki zależnej UNIHOUSE i ulokowania jednej z nich w odrębnej, nowo utworzonej spółce. Wynikiem tego będzie większa przejrzystość biznesowa Grupy Emitenta i większa sprawność operacyjna poszczególnych linii biznesowych.

Rozwój działalności eksportowej na rynkach zagranicznych

Działalność eksportowa prowadzona przez Grupę UNIBEP od początku lat 90., obejmuje działalność na rynkach wschodnich (Rosja, Ukraina), na których Grupa występowała głównie w charakterze podwykonawcy w realizowanych projektach budowlanych.

W roku 2004 Emitent otworzył przedstawicielstwo w Moskwie oraz uzyskał licencję na roboty budowlane i rozpoczął samodzielną działalność na terenie Rosji.

W roku 2006 na Ukrainie została zarejestrowana spółka UNIBEP Lwów z siedzibą we Lwowie, w której 100% udziałów należy do UNIBEP S.A. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej ze względu na intensywny rozwój branży budowlanej w kraju oraz realizację przez Grupę dużych projektów budowlanych w Rosji.

Kierunek wschodni w działalności Grupy UNIBEP jest związany z dużym potencjałem rozwoju rynku budowlanego w Rosji i na Ukrainie oraz posiadaną przez Grupę wieloletnią znajomością specyfiki i realiów panujących na rynkach wschodnich.

Należy podkreślić, że Grupa Emitenta na tych rynkach zawiera kontrakty z wiarygodnymi kontrahentami, a większość umów jest objęta ubezpieczeniem w KUKI, co znacznie redukuje ryzyko współpracy.

Ponadto rozwój na rynkach zagranicznych jest również ważnym elementem dywersyfikacji ryzyka działalności Grupy. Wzmacniając swoją pozycję (tj. osiągając znaczące i stabilne dochody) na rynkach zagranicznych, Grupa UNIBEP zmniejsza (i zamierza zmniejszać w przyszłości) ryzyko wynikające z wpływu ewentualnej przyszłej dekonstrukcji na rynku budowlanym w kraju na wyniki finansowe Grupy oraz jej kondycję finansową (w tym możliwości inwestycyjne).

W ujęciu geograficznym głównym kierunkiem działań Grupy UNIBEP w najbliższych latach będzie rynek rosyjski, dodatkowo Grupa nie wyklucza zwiększenia swego zaangażowania na Ukrainie oraz w innych krajach byłego ZSRR uznawanych za perspektywiczne (np. Kazachstan).

Obecnie Grupa UNIBEP w działalności eksportowej realizuje projekty w obszarze budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, handlowo-usługowego oraz ogólnego. Prowadzone jest badanie rynków eksportowych w obszarze budownictwa jednorodzinnego oraz prowadzenia działalności deweloperskiej.

1.5 Czynniki ryzyka

Przed podjęciem decyzji o nabyciu akcji inwestorzy powinni mieć na uwadze przedstawione poniżej czynniki ryzyka, niezależnie od informacji zawartych w pozostałych częściach Prospektu. Opisane poniżej czynniki ryzyka nie są jedynymi, które mogą dotyczyć Grupy UNIBEP i prowadzonej przez nią działalności.

W przyszłości mogą pojawić się zarówno czynniki ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, np. o charakterze losowym, jak również czynniki ryzyka, które nie są istotne w chwili obecnej, ale mogą okazać się istotne w przyszłości. Należy podkreślić, że spełnienie się któregokolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Grupę Emitenta działalność, sytuację finansową, a także wyniki z prowadzonej działalności oraz kształtowanie się

rynkowego kursu akcji Emitenta. Poza ryzykami opisanymi poniżej inwestowanie w akcje wiąże się również z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego.

Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym

- Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce oraz na rynkach wschodnich,
- Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa Emitenta,
- Ryzyko związane z konkurencją,
- Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych,
- Ryzyko zmian stóp procentowych,
- Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych,
- Ryzyko związane z sytuacją polityczną na rynku rosyjskim,
- Ryzyko zniesienia preferencyjnych kredytów eksportowych przez rząd Polski.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców,
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z Prawa Ochrony Środowiska,
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonywanych robót,
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów,
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym,
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego,
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi,
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi,
- Ryzyko związane z możliwością realizacji zabezpieczeń ustanawianych na podstawie umów o roboty budowlane i generalnego wykonawstwa, obowiązku zapłaty kar umownych, a także sporów sądowych z tym związanych,
- Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych projektów na podstawie konkursów ofert,
- Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygania przetargów publicznych,
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych,
- Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane,
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia,
- Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi,
- Ryzyko związane z systemem podatkowym obowiązującym w Federacji Rosyjskiej,
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne,
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy Kapitałowej,
- Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu,
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry,
- Ryzyko awarii systemów informatycznych,
- Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży,
- Ryzyko utraty podwykonawców,
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów,
- Ryzyko wzrostu portfela przeterminowanych należności,

- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności,
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów,
- Ryzyko związane z uzyskaniem właściwego dla Grupy poziomu penetracji rynku nieruchomości,
- Ryzyko związane z wprowadzaniem nowych technologii,
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska,
- Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary administracyjnej,
- Ryzyko związane z możliwością wytoczenia powództwa przeciwko Emitentowi.

Czynniki ryzyka związane z inwestycją w Akcje Oferowane

- Ryzyko związane z możliwością odwołania lub odstąpienia od Oferty Publicznej,
- Ryzyko związane z niedojściem emisji Akcji Serii B do skutku,
- Ryzyko związane z powództwem o uchylenie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B,
- Ryzyko związane z notowaniem PDA,
- Ryzyko związane z niedopuszczeniem lub niewprowadzeniem Akcji Serii B i PDA do obrotu na rynku podstawowym GPW,
- Ryzyko związane z wykluczeniem Akcji Serii A, Akcji Serii B i PDA z obrotu na rynku regulowanym,
- Ryzyko związane z możliwością zawieszenia obrotu Akcjami Serii A, Akcjami Serii B oraz PDA na GPW,
- Ryzyko związane z wahaniami kursu notowań akcji Emitenta i PDA,
- Ryzyko opóźnienia we wprowadzeniu lub odmowy wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego,
- Ryzyko wynikające z regulacji prawnych przewidujących możliwości zastosowania zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania Oferty Publicznej oraz zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania dopuszczenia Akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym,
- Ryzyko niewykonywania lub nienależytego wykonania obowiązków informacyjnych przez Emitenta i wynikająca z tego możliwość nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez KNF,
- Ryzyko wynikające ze stanowiska Zarządu Giełdy w sprawie szczególnych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów finansowych,
- Ryzyko związane z inwestowaniem w Akcje Oferowane.

1.6 Oferta Publiczna i Akcje Oferowane

Emitent	UNIBEP Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim
Wprowadzający	Zofia Mikołuszko, Zofia Iwona Stajkowska, Beata Maria Skowrońska, Robert Andrzej Micał, Zina Micał
Oferujący	Dom Inwestycyjny BRE Banku Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, firma inwestycyjna w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, podmiot oferujący Akcje Oferowane
Akcje Oferowane	Do 7.900.000 Akcji UNIBEP S.A. przeznaczonych do objęcia przez inwestorów na zasadach przewidzianych w Prospekcie, w tym do 6.700.000 Akcji Serii B oraz 1.200.000 Akcji Sprzedawanych
Struktura Oferty Publicznej	Oferta Publiczna zostanie podzielona na Transzę Inwestorów Indywidualnych oraz Transzę Inwestorów Instytucjonalnych. Intencją Emitenta jest przydzielenie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych około 80% akcji będących przedmiotem Oferty Publicznej.
Cena Emisyjna	Cena Emisyjna Akcji Serii B w ramach Publicznej Subskrypcji
Cena Sprzedaży	Cena Sprzedaży Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty Sprzedaży
Harmonogram Oferty Publicznej	Terminy Oferty Publicznej zostały wskazane w pkt 20.3.3. Prospektu

Miejsce składania zapisów	Zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych mogą być składane w POK biur maklerskich Oferującego wskazanych w załączniku 26.3 do niniejszego Prospektu. Zapisy w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych mogą być składane w siedzibie Oferującego, ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa
Opcja stabilizacyjna	Emitent ani Oferujący nie planują przeprowadzania działań stabilizacyjnych
Cele Emisji	Szczegółowy opis sposobu wykorzystania wpływów z emisji znajduje się w pkt 3 Prospektu
Planowany Rynek Notowań	Akcje zostaną objęte wnioskiem o wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW. Do momentu zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Serii B przedmiotem obrotu będą PDA Serii B. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego PDA zostaną zamienione na Akcje Serii B
Płatność za Akcje Oferowane	Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych powinny być w pełni opłacone najpóźniej w momencie ich składania. Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych muszą zostać opłacone najpóźniej w ostatnim dniu składania zapisów. Wpłata na Akcje Oferowane stanowi iloczyn liczby subskrybowanych Akcji Oferowanych oraz ich Ceny Emisyjnej lub Ceny Sprzedaży. Wpłata na Akcje Oferowane może być dokonana wyłącznie w polskich złotych
Przydział Akcji Oferowanych	W Transzy Inwestorów Indywidualnych Akcje Oferowane zostaną przydzielone na zasadach proporcjonalnej redukcji inwestorom, którzy prawidłowo złożyli zapis i go opłacili. Przydział nastąpi na sesji GPW, której termin wskazany został w pkt 20.3.3 Prospektu. Podstawę przydziału Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony – zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie – zapis na Akcje Oferowane. W pierwszej kolejności przydział dokonany zostanie na rzecz inwestorów, którzy uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu oraz na podstawie otrzymanych Zaproszeń prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Akcje Oferowane. W odniesieniu do tych inwestorów Akcje Oferowane zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami. Pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy złożyli i opłacili zapis na Akcje Oferowane, akcje zostaną przydzielone według uznania Emitenta i Wprowadzających w porozumieniu z Oferującym

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o nabyciu akcji inwestorzy powinni mieć na uwadze przedstawione poniżej czynniki ryzyka, niezależnie od informacji zawartych w pozostałych częściach Prospektu. Opisane poniżej czynniki ryzyka nie są jedynymi, które mogą dotyczyć Grupy UNIBEP i prowadzonej przez nią działalności.

W przyszłości mogą pojawić się zarówno czynniki ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, np. o charakterze losowym, jak również czynniki ryzyka, które nie są istotne w chwili obecnej, ale mogą okazać się istotne w przyszłości. Należy podkreślić, że spełnienie się któregokolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Grupę Emitenta działalność, sytuację finansową, a także wyniki z prowadzonej działalności oraz kształtowanie się rynkowego kursu akcji Emitenta. Poza ryzykami opisanymi poniżej inwestowanie w akcje wiąże się również z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego.

Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

2.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem rynkowym

2.1.1 Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce oraz na rynkach wschodnich

Większość przychodów Grupy UNIBEP pochodzi z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jej wyniki finansowe uzależnione są od czynników związanych z sytuacją makroekonomiczną Polski, a w szczególności od: stopy wzrostu PKB, wzrostu poziomu inwestycji, stopy inflacji, deficytu budżetowego i bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej mogą generować ryzyko dla prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności gospodarczej.

Z uwagi na fakt, iż Grupa Emitenta prowadzi swoją działalność na rynku rosyjskim oraz w mniejszym zakresie na rynku ukraińskim, sytuacja społeczno-ekonomiczna na tych rynkach ma również istotny wpływ na jej działalność.

2.1.2 Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa Emitenta

Branża budowlana, w której działa Grupa UNIBEP, jest silnie uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki takie jak: tempo wzrostu gospodarki, nakłady inwestycyjne oraz poziom stóp procentowych mają znaczący wpływ na poziom inwestycji w sektorze budownictwa, co przekłada się na sytuację finansową Grupy Emitenta. Niższe tempo wzrostu gospodarczego, niższe nakłady inwestycyjne, wyższy poziom podatków oraz wyższe stopy procentowe mogą negatywnie wpłynąć na poziom inwestycji w budownictwie, a tym samym na działalność, wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy UNIBEP.

Podobnie jak w Polsce, branża budownictwa w Europie Wschodniej w znaczący sposób związana jest z sytuacją ekonomiczną gospodarki danego regionu. Ewentualne negatywne zmiany w zakresie wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz polityki fiskalnej w zakresie budownictwa mogą znacząco ograniczyć inwestycje w budownictwie w tych regionach, a tym samym mogą ograniczyć potencjalne możliwości rozwoju działalności Grupy Emitenta na tych rynkach.

2.1.3 Ryzyko związane z konkurencją

Obecnie w Polsce działają niemal wszystkie znaczące europejskie firmy budowlane, co wpłynęło na zaostrzenie konkurencji. Zważywszy na fakt, iż branża budowlana charakteryzuje się daleko idącym ujednoczeniem stosowanych usług i technologii, istotne znaczenie w wyborze oferty odgrywa cena, co nierzadko skutkuje spadkiem realizowanych marż. Dalsza konsolidacja i koncentracja kapitałowa firm konkurencyjnych w sektorze może spowodować spadek marż, w efekcie czego wyniki, sytuacja finansowa lub perspektywy rozwoju Grupy UNIBEP mogą ulec pogorszeniu.

Zaznaczyć jednak należy, że w chwili obecnej branża budowlana odrabia straty po kilkuletnim kryzysie. Widoczne jest odchodzenie od oferowania usług za „wszelką cenę”, a coraz więcej firm konkuruje nie tylko ceną, ale również jakością, możliwością prefinansowania projektów, terminami realizacji. Można oczekiwać, że firmy posiadające duży kapitał obrotowy, zdolność kredytową oraz zatrudniające wyspecjalizowaną kadrę będą mogły realizować projekty z zadowalającymi marżami.

W ocenie Emitenta Grupa UNIBEP posiada dwie kluczowe przewagi konkurencyjne: przewagę kosztową w zakresie realizacji projektów, która objawia się szczególnie w budownictwie wielorodzinnym, oraz przewagę czasową-kosztową w realizacji budownictwa jednorodzinne w postaci innowacyjnej na rynku polskim technologii CETE. Technologia ta pozwala na realizację projektów budowlanych w bardzo krótkim czasie (kilka miesięcy). Tym samym występuje mniejsze niż w przypadku konkurencji uzależnienie realizacji projektów od warunków atmosferycznych, wynikające z przygotowania znacznej części robót w halach produkcyjnych. Dzięki wykorzystywanej technologii Grupa Emitenta jest w stanie zaoferować inwestorom konkurencyjne ceny.

2.1.4 Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych

Zarówno część przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta, jak i wybrane umowy z podwykonawcami oraz dostawcami materiałów i urządzeń wyrażane są w walutach obcych, głównie w EUR, RBL i USD. W powiązaniu z charakterystycznymi dla branży budowlanej stosunkowo długimi okresami pomiędzy zawarciem kontraktu a dokonaniem płatności z tytułu jego realizacji prowadzi to do powstania ryzyka walutowego związanego z działalnością Grupy UNIBEP.

Grupa Emitenta zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez zawieranie umów z podwykonawcami w walucie kontraktu, co pozwala na osiągnięcie efektów naturalnego hedgingu walutowego. W przypadkach gdy nie jest to możliwe, a wartość transakcji jest znacząca, Grupa Emitenta dokonuje zabezpieczeń na rynku finansowym poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych, a w szczególności walutowych kontraktów terminowych.

2.1.5 Ryzyko zmian stóp procentowych

Grupa UNIBEP jest stroną umów kredytowych i leasingowych opartych o zmienne stopy procentowe. W związku z tym Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia.

Obecny i planowany udział instrumentów opartych o zmienne stopy procentowe w finansowaniu działalności Grupy Emitenta sprawia, że w ocenie Emitenta nie istnieją istotne zagrożenia związane ze zmianą stóp procentowych. Pomimo to Emitent podjął działania mające na celu ograniczenie ryzyka związanego ze zmianą stóp procentowych, zawierając część umów finansowania w oparciu o stałą stopę procentową.

Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, a w przypadku ewentualnego istotnego wzrostu zadłużenia w przyszłości, w szczególności z tytułu kredytów bankowych lub wprowadzenia innych instrumentów finansowych (np. obligacji), rozważy działania mające na celu wprowadzenie odpowiednich instrumentów finansowych pozwalających na ograniczenie wpływu zmian stopy procentowej na osiągnięte wyniki finansowe.

2.1.6 Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych

Grupa UNIBEP narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych.

W przypadku umów z inwestorami ceny materiałów budowlanych zawarte w umowach są stałe przez cały okres realizacji kontraktu, który wynosi od 6 do 36 miesięcy. Z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są przez Grupę Emitenta w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych etapów prac. Istnieje więc ryzyko, iż ewentualna nagławyżka cen surowców może wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Emitenta w przyszłości.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych Grupa UNIBEP na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio do sytuacji rynkowej dopasowane parametry dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, co zwykle gwarantuje niezmiennosc cen materiałów budowlanych oraz terminowość realizowanych dostaw. Dodatkowo ryzyko wzrostu cen ograniczane jest poprzez scentralizowany system zakupów Grupy umożliwiający korzystanie z efektów skali.

2.1.7 Ryzyko związane z sytuacją polityczną na rynku rosyjskim

Grupa UNIBEP prowadzi działalność na rynku rosyjskim oraz wiąże z tym rynkiem plany swego dalszego rozwoju. Działalność firm, zwłaszcza z kapitałem polskim, w tym Grupy Emitenta, na tym rynku może być jednak obciążona znacząco większym ryzykiem wynikającym z sytuacji politycznej i jej wpływem na funkcjonowanie gospodarki rosyjskiej, otoczenie gospodarcze lub prawne czy też decyzje administracyjne.

2.1.8 Ryzyko zniesienia preferencyjnych kredytów eksportowych przez rząd Polski

Przy realizacji ewentualnych nowych kontraktów eksportowych dla inwestorów zagranicznych, dotyczących prawie w całości rynku rosyjskiego, Grupa Emitenta zamierza korzystać z oficjalnych rządowych form wsparcia eksportu w formie ubezpieczeń kredytów eksportowych udzielanych przez Korporację Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. (KUKE). W wielu przypadkach uzyskanie takiego ubezpieczenia jest warunkiem realizacji kontraktu (lub kolejnych etapów kontraktu). Może jednak wystąpić ryzyko ewentualnego zniesienia tej formy wsparcia eksportu przez rząd Polski, co mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Emitenta w przyszłości. Emitent pragnie jednak podkreślić, iż potencjalne przyszłe ograniczenia lub całkowite zniesienie ubezpieczeń kredytów eksportowych przez rząd Polski mogłoby dotyczyć kontraktów zawieranych przez Grupę UNIBEP po ewentualnym wystąpieniu takich okoliczności. Według wiedzy Emitenta na Datę Prospektu nie istnieją plany rządu Polski dotyczące ewentualnego zniesienia preferencyjnych kredytów eksportowych.

2.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

2.2.1 Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Działalność budowlana oraz deweloperska prowadzona przez Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, które umożliwiają realizację projektów budowlanych, między innymi takich jak: decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę (warunkowe w przypadku budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, uprzednim uzyskaniem zezwoleń na utworzenie takich obiektów), pozwolenia na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

Ze względu na obowiązek uzyskania powyższych decyzji administracyjnych Grupa Emitenta nie może wykluczyć ryzyka ich nieuzyskania albo istotnego przedłużenia postępowań dotyczących ich wydania, co mogłoby skutkować niemożnością bądź znacznym opóźnieniem realizacji projektów budowlanych bądź deweloperskich, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Kapitałowej.

Ponadto nie można wykluczyć ryzyka niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach, gdzie nie zostały przyjęte plany zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

2.2.2 Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

W ramach realizacji umów generalnego wykonawstwa oraz projektów deweloperskich Grupa UNIBEP korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających swoich podwykonawców. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i/lub podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości przez Grupę.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców, nie można wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Emitenta jako generalnego wykonawcy bądź UNIHOUSE Sp. z o.o. jako inwestora.

2.2.3 Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z Prawa Ochrony Środowiska

Zgodnie z przepisami Prawa Ochrony Środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Emitent nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy Kapitałowej nie zostaną one zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa Kapitałowa zamierza przeprowadzać analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie.

2.2.4 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonywanych robót

W związku z prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalnością w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań oraz domów spółki z Grupy Kapitałowej ponoszą odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynków. Nie można wykluczyć ryzyka, że po oddaniu do użytkowania mieszkań bądź domów nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu ww. rękojmi, co w przypadku ich uwzględnienia przez sądy w znacznej liczbie bądź w znacznej wysokości może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wynik Grupy.

2.2.5 Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, gdzie pomimo wykonania wstępnej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji zamierzonego projektu deweloperskiego może się okazać, że występują wody gruntowe, grunty są niestabilne lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy bądź też powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Grupa Emitenta nie wyklucza, że w takim przypadku może zaistnieć znaczny wzrost kosztów projektu lub nawet niemożliwość jego dalszego prowadzenia. Taki stan w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta oraz wycenę jego aktywów.

2.2.6 Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki z Grupy Kapitałowej są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowiły własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich oraz przypadków, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany, tj. gdy potencjalni sprzedawcy nie są w stanie wykazać przysługującego im tytułu prawnego do danej nieruchomości, w szczególności gdy nie założono dla niej księgi wieczystej. Istnienie ww. typu wad prawnych związane jest z możliwością dochodzenia wobec spółek z Grupy Kapitałowej roszczeń dotyczących takich nieruchomości, zaś nieuregulowany stan prawny wiąże się z istotnymi utrudnieniami albo niemożliwością przeprowadzenia procesu nabywania nieruchomości na cele działalności deweloperskiej. Ponadto, w przypadku sprzedaży mieszkań lub budynków przez spółki z Grupy znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa Kapitałowa zamierza przeprowadzać badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia.

2.2.7 Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego, prawa pracy oraz ubezpieczeń społecznych, pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Grupa Kapitałowa prowadzi działalność, polegającym np. na zwiększeniu obowiązków o charakterze administracyjnym lub zobowiązań związanych z ochroną środowiska pracy. W szczególności nie można wykluczyć ryzyka kwestionowania przez organy podatkowe, działające np. w oparciu o interpretacje wydawane przez Ministra Finansów, dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych w związku z realizowanymi transakcjami zarówno w normalnym toku działalności Grupy, jak i innymi (np. transakcjami kapitałowymi). W połączeniu ze stosunkowo długim okresem przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz natychmiastową wykonalnością decyzji wydawanych przez organy podatkowe oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, ponieważ rozbieżność interpretacji przepisów przez aparat skarbowy i przez Grupę Kapitałową może skutkować znacznym powiększeniem zobowiązań Emitenta bądź pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. W efekcie niekorzystne dla Grupy Kapitałowej zmiany przepisów bądź ich interpretacji mogą mieć negatywny wpływ na jej przyszłą sytuację ekonomiczną.

2.2.8 Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązаныmi

Emitent oraz jego spółka zależna UNIHOUSE Sp. z o.o. zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co skutkowałoby wzrostem zobowiązań podatkowych Emitenta i Grupy Kapitałowej, a tym samym miałyby negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

2.2.9 Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi

Grupa Kapitałowa zatrudnia obecnie znaczną ilość pracowników na podstawie umów o pracę. Ponadto w Grupie Emitenta działa międzyzakładowa organizacja związkowa, której statutowym celem działania jest ochrona praw pracowników przed nadużyciami ze strony pracodawcy. W związku z tym Emitent zwraca uwagę, iż pomimo że obecnie wszelkie prawa pracowników wynikające ze stosunku pracy są w pełni przestrzegane, nie można wykluczyć, że w przyszłości określone zdarzenia lub sytuacje będą interpretowane przez pracowników Grupy bądź działającą organizację związkową jako naruszenie przepisów prawa pracy, a w konsekwencji zostaną skierowane przeciwko poszczególnym spółkom z Grupy Kapitałowej roszczenia indywidualnych pracowników lub pracowników reprezentowanych przez organizację związkową związane ze stosunkiem pracy. Nie można również wykluczyć sytuacji, że w niektórych przypadkach roszczenia pracownicze będą uwzględniane przez sądy. Uwzględnienie przez sądy roszczeń o charakterze grupowym bądź znaczącej wysokości mogłoby mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta lub pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Na Datę Prospektu nie toczą się żadne postępowanie przeciwko spółkom z Grupy Kapitałowej, które dotyczyłyby naruszenia prawa pracy.

2.2.10 Ryzyko związane z możliwością realizacji zabezpieczeń ustanawianych na podstawie umów o roboty budowlane i generalnego wykonawstwa, obowiązku zapłaty kar umownych, a także sporów sądowych z tym związanych

Zawierane przez Grupę Kapitałową umowy o roboty budowlane oraz generalnego wykonawstwa przewidują obowiązek ustanowienia przez wykonawcę zabezpieczeń należytego i terminowego wykonania przedmiotu umowy oraz usunięcia wad i usterek w postaci kaucji bądź gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Umowy te wprowadzają również kary umowne

z tytułu opóźnienia w realizacji prac w nich określonych. Łączna wysokość wspomnianych zabezpieczeń, jak i kar umownych dla poszczególnych umów nie przekracza 10% wartości danej umowy. Emitent nie może wykluczyć ryzyka opóźnień w wykonaniu przedmiotu zawartych umów o roboty budowlane albo generalnego wykonawstwa, a także konieczności wykonania robót gwarancyjnych związanych z usuwaniem wad i usterek, co w konsekwencji wiąże się z prawem inwestora do wykorzystania opisanych powyżej zabezpieczeń bądź żądaniem zapłaty kar umownych. Emitent nie może również wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi sporami dotyczącymi należytego lub terminowego wykonania ww. umów, co zaś wiązałoby się z brakiem zwolnienia ustanowionych zabezpieczeń do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu. Zrealizowanie się ww. ryzyk może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Grupa Emitenta ogranicza ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych poprzez zawiązywanie rezerw w powiązaniu z udzielanymi gwarancjami i zabezpieczeniami, a także zatrzymywanie kaucji gwarancyjnych, które potrącają się z wynagrodzenia podwykonawców. Emitent ocenia, iż z uwagi na ww. zabezpieczenia wystąpienie ewentualnych opóźnień lub uchybień w realizacji kontraktów, wynikających z ww. przyczyn, wywarłoby negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy UNIBEP w stopniu minimalnym.

2.2.11 Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych projektów na podstawie konkursów ofert

Znakomita większość przychodów Grupy Emitenta jest wynikiem realizacji projektów pozyskanych na podstawie konkursów ofert organizowanych przez inwestorów prywatnych, do których nie mają zastosowania przepisy Ustawy o Zamówieniach Publicznych. Z reguły do tego rodzaju konkursów przystępuje co najmniej kilka firm o równie wysokim poziomie technicznym i zbliżonej lub lepszej sytuacji finansowej, zaś jednym z decydujących kryteriów wyboru danego wykonawcy jest cena usługi. Nie można wykluczyć sytuacji, w której wartość pozyskiwanych w ten sposób przez Grupę Emitenta zleceń będzie niższa od planowanej lub też, w wyniku konkurencji cenowej, efektywność prowadzonej działalności nie osiągnie zakładanego poziomu.

2.2.12 Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygnięcia przetargów publicznych

Projekty budowlane finansowane ze środków publicznych realizowane są przez podmioty wyłonione w procedurach przetargowych, opartych na szczegółowych kryteriach określanych przez zamawiającego, przy uwzględnieniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności Ustawy o Zamówieniach Publicznych.

Ustawa o Zamówieniach Publicznych umożliwia podmiotom biorącym udział w przetargu zaskarżanie decyzji zamawiającego w sprawie wyboru wykonawcy, co w konsekwencji powoduje znaczne wydłużenie terminu zawarcia umowy z inwestorem. Emitent nie może wykluczyć związanego z ww. przewlekłością postępowań przetargowych ryzyka poniesienia dodatkowych kosztów związanych z postępowaniami odwoławczymi od decyzji zamawiającego oraz wzrostu cen materiałów budowlanych niezbędnych do zrealizowania projektu, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej.

Udział przychodów Emitenta pochodzących z zamówień publicznych w ostatnim okresie jest minimalny. Nie można jednak wykluczyć wzrostu zainteresowania takimi projektami.

2.2.13 Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

System ksiąg wieczystych działający w Polsce charakteryzuje się dużą nieefektywnością. W związku z tym istnieje ryzyko opóźnień w procesie podziału lub scalania gruntów, tzn. zakładania dla wielu działek jednej księgi wieczystej, wymaganym, zanim obiekt budowlany będzie mógł być podzielony pomiędzy indywidualnych klientów, którzy nabywają w nim lokale od inwestora. Ta nieefektywność może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

2.2.14 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758) wykonawca robót budowlanych, któremu Emitent bądź spółka z Grupy Kapitałowej zleciła realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od poszczególnych spółek z Grupy Kapitałowej gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z ww. ustawą gwarancją zapłaty jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie zamawiającego. Emitent nie może wykluczyć ryzyka przedstawiania takich żądań w przyszłości. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy Kapitałowej i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

2.2.15 Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia

Obiekty budowlane realizowane przez Grupę Kapitałową są narażone na uszkodzenia lub zniszczenia wskutek takich zdarzeń, jak: pożary, zalania, powódzie, huragany, lub innych zdarzeń niepodlegających ubezpieczeniu.

Nie można wykluczyć ryzyka polegającego na obowiązku naprawienia przez spółki z Grupy Kapitałowej szkód, które nie mogą być w całości pokryte ze środków finansowych uzyskanych w ramach odszkodowania z tytułu ubezpieczenia, bądź szkód nieobjętych ubezpieczeniem. Nie można wykluczyć również ryzyka utraty środków zainwestowanych w projekt deweloperski dotknięty szkodą oraz przewidywanych przychodów z tego projektu w związku z wystąpieniem ww. szkód, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

2.2.16 Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi

Po 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości bądź ich następców prawnych podjęło kroki zmierzające do odzyskania nieruchomości lub przedsiębiorstw przejętych po drugiej wojnie światowej przez Skarb Państwa z naruszeniem prawa lub uzyskania odszkodowań z tego tytułu. Działania tego rodzaju polegają na występowaniu do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których dawnym właścicielom odebrano nieruchomości. Na datę zatwierdzenia Prospektu nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, jednak nie można wykluczyć ryzyka zgłoszenia roszczeń reprivatyzacyjnych, co w przyszłości może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej.

2.2.17 Ryzyko związane z systemem podatkowym obowiązującym w Federacji Rosyjskiej

Emitent realizuje na terenie Federacji Rosyjskiej wiele umów o roboty budowlane. W związku z tym jest on zobowiązany do zapłaty rosyjskim organom podatkowym podatku dochodowego w wysokości 24% od uzyskanego dochodu z tytułu wynagrodzenia otrzymanego na podstawie ww. umów. Zgodnie z rosyjskim prawem podatkowym część kosztów związanych z prowadzeniem działalności Emitenta nie może zostać uznana za koszt uzyskania przychodu. Taki stan powoduje, że Emitent narażony jest na ponoszenie wyższych kosztów podatkowych prowadzenia działalności na terenie Federacji Rosyjskiej niż w Polsce, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej.

Ryzyko to jest ograniczone na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania poprzez możliwość częściowego odliczenia podatku dochodowego opłaconego w Federacji Rosyjskiej od podatku dochodowego opłaconego w Polsce.

2.2.18 Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej możliwe jest pozbawienie prawa własności jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Nie można wykluczyć ryzyka wywłaszczenia w przyszłości którejkolwiek spółki z Grupy z posiadanych nieruchomości, jeżeli będą one potrzebne na cele publiczne, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2.2.19 Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy Kapitałowej

Emitent oraz UNIHOUSE Sp. z o.o. zawarły wiele umów kredytowych, których celem było pozyskanie finansowania na ich bieżącą działalność gospodarczą, a w szczególności na zapewnienie płynności finansowej niezbędnej przy umowach o roboty budowlane oraz generalnego wykonawstwa. Na podstawie ww. umów kredytowych Emitent oraz UNIHOUSE Sp. z o.o. ustanowiły na rzecz banków zabezpieczenia spłaty między innymi w postaci hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Grupy. Emitent zwraca uwagę, że pomimo iż w chwili obecnej wszystkie kredyty spłacane są terminowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości poszczególne umowy będą rozwiązywane przez banki z powodu braku terminowych spłat. W konsekwencji banki będą uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności poprzez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność poszczególnych spółek z Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Kapitałowej.

2.2.20 Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu

Po przeprowadzeniu Oferty Publicznej w przypadku sprzedaży wszystkich oferowanych akcji dotychczasowi akcjonariusze będą posiadali łącznie ponad 76,71% akcji, uprawniających ich łącznie do ponad 76,71% ogólnej liczby głosów na WZA. W przypadku działania ww. akcjonariuszy w porozumieniu będą oni mieli znaczący wpływ na działalność Emitenta i jego Grupy

Kapitałowej. Inwestorzy powinni zatem brać pod uwagę ryzyko ograniczonego wpływu na podejmowanie uchwał przez WZA, a tym samym na działalność Emitenta i Grupy.

2.2.21 Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry

Dążenie do świadczenia przez Grupę Emitenta usług o wysokiej jakości wymaga utrzymywania profesjonalnej kadry. Aktualnie dzięki prowadzeniu odpowiedniej polityki kadrowej fluktuacja kadr wśród najbardziej pożądanych specjalistów jest niewielka.

Podobnie jak w wielu sektorach polskiej gospodarki również w sektorze budowlanym płace dla wykwalifikowanej kadry pracowników są niższe niż w innych krajach Unii Europejskiej. Po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej polscy pracownicy coraz częściej wybierają możliwość pracy poza granicami kraju, co powoduje zauważalny odpływ kadr na rynku pracy. Aby zapobiec utracie wykwalifikowanych pracowników, polscy pracodawcy z branży budowlanej będą musieli podnieść stawki wynagrodzeń, co będzie negatywnie wpływało na ich koszty, a tym samym może powodować pogorszenie ich sytuacji finansowej. Zjawisko to może również negatywnie wpłynąć na sytuację finansową lub też perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

W średnim i długim horyzoncie czasowym możliwe jest wystąpienie na rynku pracy odczuwalnego braku specjalistów w związku z konkurencyjnymi ofertami firm z innych krajów Unii Europejskiej, a co za tym idzie, w przypadku konieczności pozyskania nowych pracowników utrudnień w sprawnym przeprowadzaniu procesów rekrutacyjnych lub wzrostu kosztów osobowych w Grupie Emitenta.

Ponadto może pojawić się ryzyko w przypadku wystąpienia sezonowości sprzedaży, które byłoby związane ze zróżnicowanym zapotrzebowaniem na personel bezpośrednio zaangażowany w realizację projektów (stanowiska robotnicze). Działania zapobiegawcze Grupy Emitenta w zakresie ograniczenia kosztów stałych polegają na optymalizacji procesu zatrudnienia, tj. przede wszystkim na prowadzeniu stałej partnerskiej współpracy z wybranymi podwykonawcami, którzy korzystają z wykwalifikowanej kadry, także z krajów Europy Wschodniej. Taki system pozwala zoptymalizować poziom zatrudnienia, dostosowując go do aktualnego zaangażowania Grupy Emitenta w prace budowlane.

2.2.22 Ryzyko awarii systemów informatycznych

Ewentualna utrata, częściowa lub całkowita, danych związana z awarią systemu komputerowego lub systemów komputerowych Grupy Emitenta mogłaby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. Z tego względu Grupa Emitenta wprowadziła odpowiednie procedury archiwizowania danych oraz ich zabezpieczania przed niepożądanym dostępem, a także utratą w wyniku działania wirusów komputerowych.

2.2.23 Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Działalność Grupy UNIBEP na rynku budowlanym charakteryzuje się sezonowością uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży wynikającą z takich czynników, jak: zmienność warunków atmosferycznych w rocznym cyklu pogodowym uniemożliwiająca wykonywanie części robót zewnętrznych w okresie zimowym, planowanie przez inwestorów większości cykli inwestycyjnych w sposób zapewniający ich zakończenie w ostatnich miesiącach roku oraz koncentracja prowadzonych przez większość inwestorów prac w sezonie wiosna-jesień. Wymienione czynniki powodują, że sprzedaż Grupy Emitenta jest zazwyczaj najmniejsza w I kwartale, zaś największa w drugiej połowie roku.

Grupa Emitenta podejmuje działania mające na celu zniwelowanie zjawiska sezonowości, polegające na wykorzystywaniu nowoczesnych technologii podczas realizacji stanów surowych umożliwiających prowadzenie prac budowlanych w temperaturach ujemnych oraz opracowywanie harmonogramów budów w taki sposób, aby w miesiącach zimowych prowadzone były prace wykończeniowe wewnątrz budynków. Ponadto zapisy umów zawieranych przez Grupę Emitenta z inwestorami zawierają klauzule zabezpieczające Grupę UNIBEP przed negatywnymi skutkami finansowymi opóźnień w realizacji projektów budowlanych wynikających z wystąpienia nietypowych warunków atmosferycznych.

Dodatkowo stosowana w budownictwie jednorodzinny przez spółkę zależną UNIHOUSE Sp. z o.o. innowacyjna na rynku polskim technologia CETE, umożliwiająca przeniesienie znacznej części procesu murowania ścian z placu budowy do hali produkcyjnej, pozwala na częściowe uniezależnienie działalności Grupy UNIBEP od zjawiska sezonowości charakterystycznego dla branży budowlanej.

2.2.24 Ryzyko utraty podwykonawców

Coraz wyraźniej na polskim rynku budowlanym zauważalny jest odpływ wykwalifikowanych podwykonawców, którzy rozpoczynają działalność na rynkach europejskich zapewniających wyższe marże. Odpływ podwykonawców skutkuje występowaniem ograniczeń dostępności usług, a tym samym wpływa na wzrost kosztów prowadzonej działalności. Ze względu na powyższe zjawisko można oczekiwać, iż koszty usług podwykonawców w Polsce będą wyrównywać się z kosztami takich usług w innych krajach Unii Europejskiej. W przypadku działalności Grupy Emitenta wzrost kosztów podwykonawców, który nie znajdzie odzwierciedlenia we wzroście przychodów z realizowanych projektów, może w przyszłości negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Jednocześnie Grupa Emitenta może być narażona na ryzyko związane z możliwością utraty płynności przez podwykonawcę, co pociąga za sobą zagrożenie koniecznością zmiany dotychczasowego podwykonawcy. W konsekwencji może nastąpić nieprzewidywany wzrost kosztów realizacji kontraktów oraz występowanie opóźnień w realizacji prac budowlanych, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną, wyniki oraz perspektywy rozwoju, a także na wizerunek rynkowy Grupy Emitenta w przyszłości.

W przypadku Grupy UNIBEP ryzyko utraty podwykonawców jest w znacznym stopniu ograniczone dzięki prowadzonej przez Grupę Emitenta polityce ukierunkowanej na utrzymywanie dobrych relacji, co skutkuje sprawdzoną bazą podwykonawców o wieloletniej historii współpracy.

2.2.25 Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów

Na rynku budowlanym, na którym Grupa Emitenta prowadzi swoją działalność, istnieje ryzyko niedoszacowania cen kontraktów, które mogłyby wyrzucić ewentualny negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę UNIBEP oraz jej perspektywy rozwoju.

W celu wyeliminowania wskazanego ryzyka Grupa Emitenta ustala ceny kontraktowe na podstawie wiążących ofert podwykonawców, które podlegają ścisłej kontroli. Jednocześnie Grupa Emitenta prowadzi bieżący monitoring realizowanych umów pozwalający na odpowiednio wczesne reagowanie w sytuacjach kryzysowych, wykorzystując m.in. możliwości wdrożonego w roku 2006 systemu informatycznego ERP. Opisane działania mają na celu minimalizowanie ryzyka niedoszacowania cen kontraktów i jego wpływu na sytuację finansową Grupy Emitenta w przyszłości.

2.2.26 Ryzyko wzrostu portfela przeterminowanych należności

Na Datę Prospektu zagrożenie płynności finansowej Grupy UNIBEP z tytułu przeterminowanych należności jest minimalne. Grupa Emitenta nie może jednakże wykluczyć, że w przyszłości kwota ta ulegnie zwiększeniu na skutek utraty płynności przez któregoś z kontrahentów, co w rezultacie może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.2.27 Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności

Zawierane przez Grupę Emitenta umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zawierają zwykle harmonogramy płatności za poszczególne etapy prac. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac zleceniodawca nie wywiąże się lub wywiąże się nieterminowo z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy Emitenta i tym samym wpłynąć na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę UNIBEP w przyszłości.

Grupa Emitenta stara się ograniczać powyższe ryzyko, podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, systematycznie monitorując realizowane projekty również pod kątem płynności finansowej, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat.

2.2.28 Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów

Istnieje ryzyko, iż w kolejnych latach podmioty z Grupy Emitenta mogą nie być w stanie uzyskać poziomu kontraktacji gwarantującego podobny poziom przychodów, jak prognozowany na 2007 r. oraz 2008 r., co może negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju całej Grupy Emitenta.

2.2.29 Ryzyko związane z uzyskaniem właściwego dla Grupy poziomu penetracji rynku nieruchomości

Z uwagi na dynamiczny rozwój budownictwa na rynkach, na których Grupa Emitenta prowadzi swoją działalność, w ostatnim czasie daje się zaobserwować rosnący deficyt gruntów dostępnych pod zabudowę. Dotyczy to w szczególności rynku warszawskiego, na którym Grupa Emitenta prowadzi większość realizowanych projektów budowlanych. Brak opracowanych planów zagospodarowania terenów stanowiących potencjalnie działki pod zabudowę dodatkowo wzmacnia deficyt gruntów.

Istnieje ryzyko, iż z uwagi na deficyt terenów dostępnych do zabudowy Grupa Emitenta napotka trudności z realizacją nowych projektów budowlanych w przyszłości, mimo istnienia odpowiedniego popytu ze strony inwestorów oraz odpowiedniego potencjału osobowego i technicznego Grupy Emitenta. Zaistnienie takiej sytuacji mogłoby wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę UNIBEP w przyszłości oraz perspektywy jej rozwoju.

2.2.30 Ryzyko związane z wprowadzaniem nowych technologii

Emitent w działalności produkcyjnej korzysta obecnie i zamierza korzystać w przyszłości z innowacyjnych technologii, dzięki którym będzie mógł uzyskać przewagi konkurencyjne m.in. w zakresie czasu realizacji oraz jakości wykonania projektów realizowanych zarówno w obrębie usług budowlano-montażowych, jak i produktów działalności deweloperskiej.

Jedną z innowacyjnych technologii wykorzystywanych w Grupie Emitenta jest technologia CETE, której spółka zależna UNIHOUSE Sp. z o.o., działająca w branży deweloperskiej, używa do konstrukcji domów jednorodzinnych od 2005 roku. Na polskim rynku jest to innowacyjna technologia, której głównym atutem jest krótki czas realizacji budowy, należy ponadto dodać, iż na rynkach Europy Zachodniej jest obecna od wielu lat. Podobnie rzecz się ma z technologią budowy domów lekkiej konstrukcji o szkieletcie drewnianym, w oparciu o którą Grupa Emitenta zamierza rozpocząć produkcję domów w 2008 roku. Technologia ta jest relatywnie mało znana na rynku polskim, lecz została już przetestowana i sprawdzona m.in. na rynkach Europy Zachodniej i Ameryki Północnej.

Wprowadzanie innowacyjnych technologii na rynek jest obarczone standardowym ryzykiem związanym z procesem implementacji nowych rozwiązań technologicznych do produktów oferowanych na rynku, jednakże w przypadku Grupy UNIBEP jest ono minimalne, jako że nowe rozwiązania wprowadzane przez Grupę są oparte na technologiach obecnych od lat na rynkach zachodnich. Warto ponadto zwrócić uwagę na fakt, iż wprowadzanie na rynek produktów opartych na nowych technologiach zawsze może skutkować czasowym obniżeniem marży Grupy Emitenta, ponadto w związku z planowaną sprzedażą eksportową (tak jak w przypadku domów o lekkiej konstrukcji drewnianej) mogą wystąpić utrudnienia związane z certyfikacją domu jako produktu lub też certyfikacją materiałów do ich produkcji. Celem minimalizacji zagrożeń wynikających z opóźnień związanych z procedurami certyfikacyjnymi domów Grupa UNIBEP poszerzyła swój zespół osobowy, zatrudniając pracowników/specjalistów posiadających zarówno doświadczenie rynkowe, jak i know-how w tym zakresie.

2.2.31 Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska

Wypracowany przez Członków Zarządu (i inne kluczowe dla Grupy osoby) przez lata doświadczeń szeroki zakres know-how i efektywnie rozbudowana sieć kontaktów osobistych leżą u podstaw dynamicznego wzrostu Grupy UNIBEP i zapewniają skuteczność realizacji długofalowej strategii rozwoju Grupy Emitenta.

Odejście jednego lub kilku członków kadry kierowniczej bądź innych osób o istotnym znaczeniu dla Grupy UNIBEP mogłoby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną działalność, a w konsekwencji na osiągnięte w przyszłości przez Grupę Emitenta wyniki finansowe.

2.2.32 Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary administracyjnej

Decyzją wydaną w dniu 25 lipca 2006 roku Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie nałożył na Emitenta grzywnę w wysokości 205.200,00 zł za zajęcie pasa drogowego bez stosownego zezwolenia. W wyniku złożonego przez Emitenta odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 29 września 2006 roku uchyliło ww. decyzję w całości, przekazując ją do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Na Datę Prospektu Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie nie wydał ponownej decyzji w sprawie. W związku z powyższym Emitent nie może wykluczyć ryzyka nałożenia na niego kary administracyjnej w wyniku ponownego rozpatrzenia ww. sprawy przez Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie.

2.2.33 Ryzyko związane z możliwością wytoczenia powództwa przeciwko Emitentowi

W dniu 13 września 2004 roku Emitent zawarł ze spółką Inved-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę generalnego wykonawstwa wielorodzinnego budynku mieszkalnego. W dniu 1 sierpnia 2007 roku obie strony podpisały porozumienie, w którym stwierdzono, iż przedmiot umowy został zrealizowany. Zostało to również potwierdzone podpisaniem bezusterkowego protokołu odbioru końcowego obiektu.

Strony ww. porozumienia zgodnie uznały ponadto, iż łączną pozostałą kwotą należną Emitentowi z tytułu wykonania umowy jest kwota 592.479,76 zł netto płatna do dnia 31 grudnia 2007 roku.

Na Datę Prospektu spółka Inved-Bud Sp. z o.o., pomimo wezwania do zapłaty wystosowanego przez Emitenta, nie zapłaciła ww. kwoty. W związku z czym w dniu 18 lutego 2008 roku Emitent wniósł pozew w postępowaniu nakazowym przeciwko spółce Inved-Bud Sp. z o.o. o wydanie na jego rzecz nakazu zapłaty co do ww. kwoty.

Spółka Inved-Bud Sp. z o.o. w dniu 28 stycznia 2008 roku wystawiła Emitentowi notę obciążeniową na kwotę 4.898.607,16 zł tytułem kary umownej za niedotrzymanie przez Emitenta ustalonego terminu zakończenia robót budowlanych oraz zarzucając Emitentowi niedotrzymanie części ustaleń zawartych w porozumieniu z dnia 1 sierpnia 2007 roku, bez jednoczesnego odniesienia się do konkretnych postanowień tego porozumienia.

Emitent uznaje to roszczenie za bezzasadne, wobec czego kwestionuje prawo spółki Inved-Bud Sp. z o.o. do domagania się zapłaty kary umownej. W takim przypadku nie można wykluczyć ryzyka wniesienia przeciwko Emitentowi pozwu o zapłatę tej kwoty, co w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia sądu może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej.

Jednakże Zarząd Emitenta, kierując się ostrożnym podejściem do ryzyka związanego z możliwością wystąpienia zobowiązań wobec spółki Inved-Bud, podjął decyzję o utworzeniu rezerwy w związku z rozliczeniami z firmą Inved-Bud na kwotę 1 475 tys. PLN,

stanowiącej około 30% hipotetycznego zobowiązania z tytułu kar umownych. Rezerwa ta jest ujęta w szacunkach dotyczących wyniku finansowego Grupy UNIBEP za 2007 rok, zamieszczonych w punkcie 6.3 Prospektu.

2.3 Czynniki ryzyka związane z inwestycją w Akcje Oferowane

2.3.1 Ryzyko związane z możliwością odwołania lub odstąpienia od Oferty Publicznej

Do dnia otwarcia subskrypcji Akcji Serii B Zarząd może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty Publicznej bez wskazywania przyczyn takiej decyzji.

Po rozpoczęciu Oferty Publicznej do momentu przydziału Akcji Serii B decyzja Emitenta o odstąpieniu od realizacji Oferty Publicznej może zostać podjęta wyłącznie z ważnych przyczyn.

Sytuacja ta może mieć miejsce m.in. wówczas, gdy:

- wystąpią nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, których nie można było przewidzieć wcześniej, a które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę lub na działalność Grupy Emitenta,
- wystąpią nagłe zmiany w sytuacji Grupy Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, a których nie można było przewidzieć wcześniej,
- wystąpią nagłe zmiany w otoczeniu Grupy Emitenta, których nie można było przewidzieć wcześniej, mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Grupy Emitenta,
- wystąpią inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, iż przeprowadzenie Oferty Publicznej i przydzielenie Akcji Serii B byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Grupy Emitenta.

W przypadku odwołania lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty Publicznej, stosowna decyzja Emitenta zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej. W takim przypadku zwrot wpłat na Akcje Serii B, jeżeli nastąpiły, zostanie dokonany w terminie i na zasadach opisanych w pkt 20.3.8 Prospektu. Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

2.3.2 Ryzyko związane z niedojściem emisji Akcji Serii B do skutku

Emisja Akcji Serii B może nie dojść do skutku w przypadku, jeśli:

- nie zostanie subskrybowana i należycie opłacona co najmniej 1 Akcja Serii B na zasadach określonych w Prospekcie,
- Zarząd nie złoży do właściwego sądu rejestrowego uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B w terminie 6 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu,
- postanowienie sądu rejestrowego odmawiające zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Serii B stanie się prawomocne.

Rejestracja przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B zależy także od złożenia przez Zarząd oświadczenia określającego kwotę podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta na podstawie liczby Akcji Serii B objętych ważnymi zapisami. Oświadczenie to, zgodnie z art. 310 § 2 KSH w związku z art. 431 § 7 KSH, powinno określić wysokość kapitału zakładowego po zakończeniu publicznej subskrypcji Akcji Serii B z zachowaniem limitów określonych w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B. Niezłożenie powyższego oświadczenia przez Zarząd lub złożenie nieprawidłowego oświadczenia spowodowałoby niemożność rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B i tym samym niedojście emisji Akcji Serii B do skutku.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii B do skutku, zwrot wpłat dokonanych na Akcje Serii B nastąpi w terminie i na zasadach opisanych w punkcie 20.3.8 Prospektu. Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

2.3.3 Ryzyko związane z powództwem o uchylenie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B

Zgodnie z art. 422 KSH uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze powództwa o uchylenie uchwały wytoczonego przeciwko Emitentowi. Ponadto art. 425 KSH umożliwia zaskarżenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą poprzez wytoczenie przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Emitent podjął wszelkie wymagane czynności mające na celu zapewnienie zgodności uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B z przepisami prawa, Statutem, dobrymi obyczajami i interesem Emitenta. Nie można jednak zapewnić, że nie zostaną wytoczone powództwa wskazane powyżej. Na Datę Prospektu Emitent nie otrzymał zawiadomienia o wniesieniu

powództw na podstawie art. 422 KSH lub art. 425 KSH w terminach przewidzianych odpowiednio w art. 424 § 2 KSH i art. 425 § 3 KSH.

2.3.4 Ryzyko związane z notowaniem PDA

Intencją Grupy Emitenta jest jak najszybsze wprowadzenie PDA do obrotu na GPW. Istnieje jednak ryzyko, że z uwagi na złożoność tego procesu PDA nie zostaną w ogóle wprowadzone do obrotu giełdowego, co oznaczałoby dla inwestorów brak możliwości zbywania przydzielonych papierów wartościowych na rynku giełdowym do dnia debiutu Akcji Serii B na GPW.

Zwraca się uwagę inwestorów, że w przypadku gdy w czasie obrotu PDA emisja Akcji Serii B nie dojdzie do skutku, inwestor otrzyma zwrot jedynie Ceny Emisyjnej za każde posiadane PDA na zasadach opisanych w punkcie 20.3.8 Prospektu bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Dla inwestorów, którzy nabędą PDA na GPW po cenie wyższej niż Cena Emisyjna, może oznaczać to poniesienie straty.

2.3.5 Ryzyko związane z niedopuszczeniem lub niewprowadzeniem Akcji Serii B i PDA do obrotu na rynku podstawowym GPW

Dopuszczenie Akcji Serii A, Akcji Serii B oraz PDA do obrotu na rynku oficjalnych notowań, takim jak rynek podstawowy GPW, wymaga spełnienia warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów z 14 października 2005 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 206, poz. 1712) oraz w Regulaminie GPW, a także uzyskania odpowiedniej zgody Zarządu GPW. Uchwała Zarządu GPW jest podejmowana na podstawie wniosku złożonego przez Emitenta w ciągu 14 dni od jego złożenia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 i 4 Regulaminu GPW.

Powyższe rozporządzenie przewiduje, że dopuszczenie akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW (będącym rynkiem oficjalnych notowań) może nastąpić po spełnieniu warunków określonych w § 2 ust. 1 oraz jedynie, jeżeli:

- spółka będąca emitentem tych akcji ogłaszała, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, sprawozdania finansowe wraz z opinią podmiotu uprawnionego do ich badania przez co najmniej trzy kolejne lata obrotowe poprzedzające dzień złożenia wniosku, lub
- przemawia za tym uzasadniony interes spółki lub inwestorów, a spółka podała do publicznej wiadomości, w sposób określony w odrębnych przepisach, informacje umożliwiające inwestorom ocenę jej sytuacji finansowej i gospodarczej oraz ryzyka związanego z nabywaniem akcji objętych wnioskiem.

Rozpatrując wniosek o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na GPW, Zarząd GPW bierze pod uwagę:

- sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta,
- perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania,
- doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta,
- warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW,
- bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Ponadto, zgodnie § 38 Regulaminu GPW, w celu wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu na GPW emitent powinien również złożyć odpowiedni wniosek do Zarządu GPW w ciągu sześciu miesięcy od daty podjęcia przez Zarząd GPW uchwały o dopuszczeniu papierów wartościowych do obrotu na GPW.

Niektóre z powyższych przesłanek mają charakter oceny i od uznania Zarządu GPW będzie zależało dopuszczenie, a następnie wprowadzenie Akcji Serii A, Akcji Serii B i PDA do obrotu na rynku podstawowym GPW.

Emitent zamierza podjąć wszelkie działania niezbędne do tego, aby Akcje Serii A, Akcje Serii B oraz PDA zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku podstawowym GPW w najkrótszym możliwym terminie od zamknięcia Oferty Publicznej. Nie ma jednak pewności, że wszystkie wymienione powyżej warunki zostaną spełnione i że akcje Emitenta zostaną dopuszczone do obrotu na GPW w planowanym terminie ani też że w ogóle zostaną do niego dopuszczone. Na Datę Prospektu nie są znane Emitentowi żadne czynniki, które mogłyby spowodować podjęcie przez Zarząd GPW decyzji odmawiającej takiego dopuszczenia.

2.3.6 Ryzyko związane z wykluczeniem Akcji Serii A, Akcji Serii B i PDA z obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi na żądanie KNF spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi

zagroza w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego, jeżeli: (i) ich zbywalność stała się ograniczona, (ii) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, (iii) w przypadku zniesienia ich dematerializacji lub (iv) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru. Ponadto Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW.

Zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy może wykluczyć papiery wartościowe emitenta z obrotu giełdowego m.in.:

- jeśli papiery te przestały spełniać warunki określone w Regulaminie GPW,
- jeśli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na Giełdzie,
- na wniosek emitenta,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na papierze wartościowym emitenta,
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Nie można mieć całkowitej pewności, że taka sytuacja nie będzie dotyczyła w przyszłości akcji Emitenta. Obecnie nie ma żadnych podstaw, by spodziewać się takiego rozwoju wypadków.

2.3.7 Ryzyko związane z możliwością zawieszenia obrotu Akcjami Serii A, Akcjami Serii B oraz PDA na GPW

Zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW na wniosek Emitenta lub jeśli Zarząd GPW uzna, że Emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW, lub jeśli wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres do trzech miesięcy. Zgodnie z § 30 ust. 2 Regulaminu GPW Zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż jeden miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Istnieje ryzyko, że obrót akcjami Emitenta lub PDA może w przyszłości zostać zawieszony.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku gdyby wymagało tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub byłby zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzyma dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań akcji Emitenta na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Obecnie Emitent nie ma żadnych podstaw, by przypuszczać, że obrót jego papierami wartościowymi na GPW mógłby zostać zawieszony. Decyzja o zawieszeniu obrotu akcjami Spółki lub PDA może mieć niekorzystny wpływ na kurs ich notowań.

2.3.8 Ryzyko związane z wahaniami kursu notowań akcji Emitenta i PDA

Cena Emisyjna w Ofercie Publicznej nie powinna stanowić pewnej podstawy do wnioskowania na temat ich kursu po zakończeniu Oferty Publicznej.

Kurs notowań akcji Emitenta lub PDA może podlegać znacznym wahaniam w związku z wystąpieniem zdarzeń i czynników, na które Emitent może nie mieć wpływu. Do takich zdarzeń i czynników należy zaliczyć m.in.: zmiany wyników finansowych Grupy Emitenta, zmiany w szacunkach zyskowności opracowanych przez analityków, porównanie perspektyw różnych sektorów gospodarki, zmiany przepisów prawnych wpływające na działalność Grupy Emitenta oraz ogólna sytuacja gospodarki.

Rynki giełdowe doświadczają co pewien czas znacznych wahań cen i wolumenu obrotów, co także może negatywnie wpływać na cenę rynkową akcji Spółki lub PDA. W celu zoptymalizowania stopy zwrotu inwestorzy mogą być zmuszeni inwestować w akcje Spółki długoterminowo, ponieważ akcje Spółki mogą być nieodpowiednią inwestycją krótkoterminową.

Dopuszczenie akcji Spółki i PDA do obrotu na GPW nie powinno być interpretowane jako zapewnienie płynności ich obrotu. W przypadku gdy odpowiedni poziom obrotów nie zostanie osiągnięty lub utrzymany, może to negatywnie wpłynąć na płynność i cenę akcji Emitenta lub PDA. Nawet jeśli osiągnięty zostanie odpowiedni poziom obrotów akcjami Emitenta i PDA, to cena rynkowa akcji Emitenta może być niższa niż ich Cena Emisyjna.

2.3.9 Ryzyko opóźnienia we wprowadzeniu lub odmowy wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego

Papiery wartościowe są wprowadzane do obrotu giełdowego przez Zarząd GPW na podstawie wniosku emitenta (§ 38 Regulaminu Giełdy), który powinien zostać złożony w ciągu sześciu miesięcy od daty podjęcia przez Zarząd GPW uchwały o dopuszczeniu tych papierów wartościowych do obrotu na giełdzie. Wprowadzenie akcji do obrotu giełdowego wymaga uzyskania następujących decyzji i postanowień:

- decyzji KDPW o przyjęciu Akcji Serii A i B do depozytu i nadaniu im kodu,
- decyzji Zarządu Giełdy w sprawie dopuszczenia Akcji Serii A i B do obrotu giełdowego,
- postanowienia Sądu Rejestrowego o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B,
- decyzji Zarządu Giełdy odnośnie do wprowadzenia Akcji Serii A i B do obrotu giełdowego.

Opóźnienie lub odmowa którejkolwiek z wymienionych wyżej instytucji wydania decyzji lub postanowienia może spowodować przesunięcie założonych terminów wprowadzenia Akcji Serii A i B do obrotu giełdowego lub też przerwanie procesu wprowadzania Akcji A i B do obrotu giełdowego.

Emitent będzie dokładać wszelkich starań, aby wprowadzenie Akcji Serii A i B do obrotu giełdowego nastąpiło w możliwie krótkim terminie. W tym celu Emitent będzie dokonywać wszelkich czynności zmierzających do wprowadzenia Akcji Serii A i B niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności, które to umożliwią.

2.3.10 Ryzyko wynikające z regulacji prawnych przewidujących możliwości zastosowania zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania Oferty Publicznej oraz zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 16 i 17 Ustawy o Ofercie Publicznej w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną lub z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, wprowadzającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie w imieniu lub na zlecenie emitenta lub wprowadzającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub przerwanie jej przebiegu lub nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej albo dalszego jej prowadzenia, lub zakazać dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, lub
- opublikować, na koszt emitenta lub wprowadzającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Należy również zauważyć, że zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej Komisja może stosować środki, o których mowa w art. 16 lub 17 tejże ustawy, także w przypadku, gdy z treści prospektu emisyjnego, memorandum informacyjnego lub innego dokumentu informacyjnego, składanych do Komisji lub przekazywanych do wiadomości publicznej, wynika, że:

- oferta publiczna papierów wartościowych lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów,
- utworzenie emitenta nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, którego skutki pozostają w mocy,
- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, którego skutki pozostają w mocy, lub
- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa.

2.3.11 Ryzyko niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków informacyjnych przez Emitenta i wynikająca z tego możliwość nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez KNF

W sytuacji gdy emitent lub wprowadzający nie dopełni obowiązków wymaganych prawem, tzn. nie wykonuje albo nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 14 ust. 2, art. 15 ust. 2, art. 37 ust. 4 i 5, art. 38 ust. 1 i 5, art. 39 ust. 1, art. 42 ust. 1 i 6, art. 44 ust. 1, art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 48, art. 50, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, art. 56 i 57, art. 58 ust. 1, art. 59, art. 62 ust. 2, 5 i 6, art. 63 ust. 5 i 6, art. 64, art. 66 i art. 70 Ustawy o Ofercie Publicznej lub nie wykonuje albo nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 42 ust. 5 w związku z art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie wykonuje albo nienależyście wykonuje nakaz, o którym mowa w art. 16 pkt 1, lub naruszy zakaz, o którym mowa w art. 16 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, lub nie wykonuje albo nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 22 ust. 4 i 7, art. 26 ust. 5 i 7, art. 27, art. 29–31 oraz art. 33 Rozporządzenia o Prospekcie,

lub też w przypadku, gdy emitent lub wprowadzający nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 157 i art. 158, lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5, KNF może:

- wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych, na czas określony lub bezterminowo, z obrotu na rynku regulowanym, albo
- nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln zł, albo
- zastosować obie powyższe sankcje łącznie.

2.3.12 Ryzyko wynikające ze stanowiska Zarządu Giełdy w sprawie szczególnych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów finansowych

W związku ze stanowiskiem Zarządu GPW z dnia 12 września 2006 r. w sprawie szczególnych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów finansowych, zgodnie z którym decyzje GPW w sprawie wniosków emitentów o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego jednocześnie praw do akcji nowej emisji oraz akcji już istniejących podejmowane są po analizie obejmującej w szczególności wysokość i strukturę oferty, strukturę własności, ewentualne umowne zakazy sprzedaży oraz inne okoliczności związane z ww. wnioskami, zwraca się uwagę inwestorów, zważywszy na zawarte przez akcjonariuszy umowy lock-up (opisane w pkt 10.2.3 i 12.2 Prospektu), że do obrotu giełdowego mogą zostać dopuszczone w pierwszej kolejności PDA, zaś Akcje Sprzedawane nie wcześniej niż po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.

2.3.13 Ryzyko związane z inwestowaniem w Akcje Oferowane

Inwestor nabywający Akcje Oferowane powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania w akcje na rynku kapitałowym jest zdecydowanie większe od inwestycji w papiery skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest z nieprzewidywalnością zmian kursów akcji, tak w krótkim, jak i w długim okresie. W przypadku polskiego rynku kapitałowego ryzyko to jest relatywnie większe niż na rynkach rozwiniętych, co związane jest z wcześniejszą fazą jego rozwoju, a co za tym idzie – wahaniami cen i stosunkowo niewielką płynnością.

Dodatковым czynnikiem wpływającym w sposób istotny na wahania kursów akcji Emitenta jest szybko zmieniające się otoczenie, w jakim działa.

3. PRZESŁANKI OFERTY I OPIS WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ KOSZTY OFERTY

3.1 Przesłanki Oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Cele emisyjne oraz oczekiwana wartość wpływów z emisji Akcji Serii B

Emitent oczekuje, iż z emisji Akcji Serii B, po uwzględnieniu kosztów emisji, uzyska wpływy netto w wysokości ok. 100 mln PLN. Celem przeprowadzenia Oferty Publicznej jest pozyskanie środków finansowych na realizację wymienionych poniżej celów, których realizację planuje się w latach 2008–2009:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską: 45–55% środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B,
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego: 20–22% środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B,
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE): 5–3% środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B,
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji: 30–20% środków uzyskanych z emisji Akcji Serii B.

Priorytety w realizacji celów emisyjnych

Emitent zakłada, że stopień realizacji wydatków w pierwszym okresie będzie zgodny z kolejnością prezentacji powyżej, tj. w pierwszej kolejności zakup gruntów pod działalność deweloperską oraz zwiększenie poziomu kapitału obrotowego, następnie rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej, po czym w dalszej kolejności budowa i uruchomienie zakładu produkcyjnego (lekkie konstrukcje).

W związku z tym, że nakłady inwestycyjne będą ponoszone systematycznie w latach 2008–2009, do czasu pełnego wykorzystania środków z emisji na wydatki inwestycyjne zasilą one w całości kapitał obrotowy Grupy Emitenta.

W celu optymalnego zarządzania kapitałem obrotowym Emitent nie wyklucza spłaty kredytów, m.in. zaciągniętych na zakup działek, co pozwoli na obniżenie kosztów bieżącej działalności Grupy.

Opis planowanych celów oraz inwestycji Grupy Emitenta realizowanych z wpływów z emisji Akcji Serii B

Zakup gruntów pod działalność deweloperską

Największą część wpływów pozyskanych z emisji Akcji Serii B (45–55% wpływów) Grupa UNIBEP zamierza przeznaczyć na zakup gruntów, co pozwoli zrealizować dynamiczny wzrost przychodów z działalności deweloperskiej prowadzonej w obrębie Grupy przez spółkę zależną UNIHOUSE, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej i przylegających gmin. Grunty zostaną zakupione przede wszystkim pod budowę średniej wielkości osiedli domów jednorodzinnych realizowanych w technologii CETE.

Pozyskane środki stanowiąc będą wkład własny UNIHOUSE w procesie pozyskiwania finansowania do realizacji projektów deweloperskich. Zakupy gruntów zostaną poprzedzone analizą prawną (możliwość realizacji projektu) oraz ekonomiczną (potencjalna opłacalność projektu realizowanego na danym gruncie). Grupa Emitenta zamierza inwestować tylko w te projekty, które będą gwarantowały najwyższą marżę przy najniższym ryzyku.

Zwiększenie poziomu kapitału obrotowego

Drugim celem, który zamierza zrealizować Spółka z tytułu emisji Akcji Serii B (20–22% wpływów), jest dodatkowy kapitał obrotowy, który posłuży do wsparcia finansowania działalności deweloperskiej, produkcji domów lekkiej konstrukcji, a także planowanego dynamicznego wzrostu sprzedaży w obrębie generalnego wykonawstwa, ze szczególnym uwzględnieniem działalności eksportowej.

Rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej

Kolejne środki, jakie Grupa UNIBEP zamierza pozyskać z tytułu przeprowadzenia Oferty Publicznej (5–3% wpływów), posłużą do rozbudowy i modernizacji bazy produkcyjnej, a w konsekwencji automatyzacji produkcji, która pozwoli na zwiększenie wydajności oraz uzyskanie wyższej jakości elementów prefabrykowanych do produkcji domów w technologii CETE. Inwestycje będą również dotyczyły zakładu stolarskiego, który oprócz produkcji na potrzeby działalności deweloperskiej (konstrukcje dachowe, elementy stolarskie) produkuje wyroby dla odbiorców zewnętrznych (głównie schody drewniane).

Uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji

Kolejnym celem emisji Akcji Serii B (30–20% wpływów) jest opracowanie domów lekkiej konstrukcji, budowa zakładu produkcyjnego oraz wprowadzenie produktów Grupy Emitenta na rynki eksportowe.

Informacje dotyczące inwestycji w rozbudowę i modernizację bazy produkcyjnej oraz uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji znajdują się w punkcie 8.4.3 niniejszego Prospektu.

Harmonogram realizacji celów inwestycyjnych

Grupa przewiduje realizację poszczególnych celów w następujących ramach czasowych:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską: 2008–2009
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego: 2008–2009
- rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE): 2008–2009
- uruchomienie zakładu produkcji budynków o lekkiej konstrukcji: 2008–2009

Wystarczalność wpływów z emisji Akcji Serii B

Obecnie Spółka nie może dokładnie określić wielkości wpływów z emisji Akcji Serii B, ponieważ nie jest znana cena emisyjna. Oczekuje się jednak, iż wpływy z emisji będą wystarczające dla realizacji strategii firmy. Jednocześnie fakt pozyskania przez Emitenta kapitału z emisji zwiększy również potencjał zadłużeniowy Spółki, co pozwoli w przyszłości Grupie na szybkie podjęcie działań i wykorzystywanie okazji rynkowych.

W przypadku gdyby wpływy z emisji Akcji Serii B okazały się niewystarczające do zrealizowania wymienionych powyżej celów lub gdyby faktycznie uzyskane wpływy były niższe od oczekiwanych, Grupa Emitenta w miarę posiadanych możliwości będzie dodatkowo korzystała z finansowania dłużnego, poprzez zaciągnięcie kredytów bankowych, leasing lub też poprzez emisję dłużnych papierów wartościowych. Wielkość pozyskanego finansowania dłużnego byłaby uzależniona od zdolności kredytowej Emitenta i stanowiłaby różnicę pomiędzy wielkością środków niezbędnych do sfinansowania realizowanych celów a wielkością środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B i przeznaczonych na sfinansowanie realizowanych celów.

Wykorzystanie środków z emisji Akcji Serii B do czasu realizacji inwestycji

Środki finansowe pozyskane z emisji Akcji Serii B do czasu realizacji wszystkich celów emisji zwiększą kapitał obrotowy Grupy Emitenta. Nadwyżki środków będą lokowane w instrumenty finansowe o ograniczonym ryzyku (lokaty bankowe, obligacje skarbu państwa, bezpieczne fundusze inwestycyjne), a także mogą posłużyć do okresowego wygaszania linii kredytowych lub spłaty kredytów inwestycyjnych (odnawialny kredyt obrotowy w rachunku bieżącym w Kredyt Banku S.A. lub kredyt odnawialny w rachunku bieżącym w Banku Millennium S.A., lub kredyt obrotowy w Banku PKO BP S.A., lub kredyt w rachunku bieżącym w Banku Spółdzielczym w Brańsku, lub kredyty inwestycyjne w Nordea Banku Polska S.A., lub kredyty inwestycyjne w Banku Spółdzielczym w Brańsku) zaciągniętych do czasu pozyskania środków z emisji.

Emitent poinformuje o ewentualnych zmianach celów emisji w następujący sposób:

- w okresie obowiązywania Prospektu w formie aneksu do Prospektu,
- po okresie obowiązywania Prospektu w formie raportu bieżącego.

Jednakże dokonywanie zmian w zakresie celów emisji opisanych w Prospekcie nie jest intencją Emitenta.

3.2 Koszty oferty

Ponieważ w chwili obecnej nie jest znana cena emisyjna Akcji Serii B, nie można oszacować wielkości wpływów brutto z Oferty Publicznej.

Emitent opublikuje informacje dotyczące przychodów z subskrypcji Akcji Serii B, jak również całkowitych kosztów Oferty Publicznej w formie raportu bieżącego natychmiast po zamknięciu Oferty Publicznej zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Tabela: Szacunkowe koszty Emitenta dla Oferty Publicznej

Wyszczególnienie	Kwota (tys. PLN)
Sporządzenie Prospektu Emisyjnego, doradztwo i oferowanie	2 825
Promocja oferty	200
Wynagrodzenie subemitentów	–
Druk i dystrybucja Prospektu, opłaty dla KNF, GPW, KDPW, inne	150
Razem	3 175

Źródło: Emitent

Wszystkie kwoty są podane w wartościach netto.

4. ROZWODNIENIE

W dniu 26 października 2007 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji nie więcej niż 6.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B (Akcje Serii B) o wartości nominalnej 0,1 PLN każda, z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta. Akcje Serii B zostaną pokryte w całości wkładami pieniężnymi.

Akcje Serii B zostaną zaoferowane w drodze Oferty Publicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 183, poz. 1539).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie Uchwały nr 2 z dnia 26 października 2007 r. postanowiło, że Akcje Serii A i B oraz Prawa do Akcji Serii B będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz ich dematerializacji.

Ponadto, dotychczasowi akcjonariusze Spółki: Zofia Mikołuszko, Zofia Iwona Stajkowska, Beata Maria Skowrońska, Robert Andrzej Micał oraz Zina Micał sprzedadzą nie więcej niż 1.200.000 Akcji Serii A w Ofercie Publicznej w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Zmniejszenie dotychczasowego zaangażowania kapitałowego akcjonariuszy w Spółce spowoduje, że ww. dotychczasowi znaczący akcjonariusze będą posiadali łącznie nie mniej niż 76,71% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W związku z powyższym przedstawiona poniżej wielkość i wartość procentowa rozwodnienia obliczona została w sytuacji, w której akcjonariusze założyciele Spółki sprzedadzą nie więcej niż 1.200.000 posiadanych akcji Emitenta oraz zostaną wyemitowane Akcje Serii B (6.700.000 akcji).

Tabela: Rozwodnienie w wyniku emisji 6.700.000 sztuk Akcji Serii B (objęcie Akcji Serii B tylko przez nowych akcjonariuszy)

	Liczba akcji przed emisją	Liczba głosów na WZA przed emisją	% udział w strukturze akcjonariatu	Liczba akcji po emisji	Liczba głosów na WZA po emisji	% udział w strukturze akcjonariatu
Zofia Mikołuszko	9 602 886	9 602 886	35,27%	9 179 646	9 179 646	27,06%
Zofia Iwona Stajkowska	6 406 962	6 406 962	23,53%	6 124 602	6 124 602	18,05%
Beata Maria Skowrońska	6 406 962	6 406 962	23,53%	6 124 602	6 124 602	18,05%
Robert Andrzej Micał	2 733 573	2 733 573	10,04%	2 613 093	2 613 093	7,70%
Zina Micał	2 076 801	2 076 801	7,63%	1 985 241	1 985 241	5,85%
Akcje sprzedawane	0	0	0,00%	1 200 000	1 200 000	3,54%
Nowa emisja	0	0	0,00%	6 700 000	6 700 000	19,75%
Razem	27 227 184	27 227 184	100,00%	33 927 184	33 927 184	100,00%

Źródło: Emitent

5. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Tabela: Wybrane historyczne dane finansowe Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	274 844	135 423	205 163	189 296	111 030
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	273 356	135 419	205 158	189 265	110 887
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 488	4	5	31	143
Zysk ze sprzedaży	17 644	6 726	11 035	6 849	5 110
EBITDA	11 478	2 073	4 190	1 057	546
EBIT	10 761	1 696	3 506	539	118
Zysk/Strata brutto	10 784	1 295	2 687	94	-50
Zysk/Strata netto	8 388	744	2 144	-144	-473
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 863	3 487	2 850	1 447	1 239
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 887	-1 439	-1 632	-911	-1 108
Wpływy	16	0	0	36	109
Wydatki	-1 903	-1 440	-1 632	-946	-1 217
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 610	1 079	-2 699	91	3 384
Wpływy	9 773	2 421	3 438	912	4 993
Wydatki	-4 163	-1 342	-6 137	-821	-1 608
Aktywa razem	142 120	b.d.***	68 545	62 210	40 365
Aktywa trwałe	23 506	b.d.	17 609	14 990	9 104
Aktywa obrotowe, w tym:	118 614	b.d.	50 936	47 220	31 261
Zapasy	20 709	b.d.	7 665	536	2 515
Należności krótkoterminowe*	77 716	b.d.	38 636	41 410	24 874
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 745	b.d.	3 073	4 426	3 621
Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	128 870	b.d.	63 246	58 674	36 584
Rezerwy długo- i krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	13 006	b.d.	4 667	4 102	3 936
Zobowiązania długoterminowe**, w tym:	12 924	b.d.	9 947	6 983	4 114
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe długoterminowe	5 221	b.d.	3 858	908	558
Zobowiązania krótkoterminowe**, w tym:	102 940	b.d.	48 632	47 589	28 534
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 902	b.d.	1 482	5 377	4 692
Kapitał własny	13 250	b.d.	5 299	3 536	3 781
Kapitał podstawowy	2 723	b.d.	2 720	2 720	2 720
Liczba akcji (szt.)	39 632	39 632	39 632	39 632	39 632
Zysk/Strata na jedną akcję zwykłą (PLN)	211,65	18,77	54,10	-3,63	-11,93
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na 1 akcję w PLN	-	-	10,09	8,83	0,00

* Zawiera należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego.

** Z wyłączeniem rezerw i rozliczeń międzyokresowych biernych.

*** Zgodnie z MSR 34 śródroczna sprawozdawczość finansowa obejmuje bilans na koniec okresu śródrocznego i bilans porównawczy na koniec bezpośrednio poprzedzającego go roku obrotowego.

Źródło: Emitent

6. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE

6.1 Podstawowe założenia prognoz lub szacunków Emitenta

Metodologia prognoz finansowych wyników finansowych dla Grupy UNIBEP

Zarząd Emitenta, przygotowując wyniki szacunkowe za rok 2007 oraz prognozę na rok 2008, brał pod uwagę m.in.:

- ogólnodostępne prognozy makroekonomiczne dotyczące polskiej gospodarki, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy Emitenta,
- ogólnodostępne prognozy makroekonomiczne dotyczące gospodarki rosyjskiej,
- dostępne publicznie analizy branży budowlanej, w której prowadzi działalność Grupa Emitenta, dotyczące prognozy jej rozwoju,
- własną ocenę perspektyw rozwoju polskiego rynku budowlanego,
- plany strategiczne Grupy Emitenta dotyczące m.in. przyszłych inwestycji, kosztów, przychodów, jak również przepływów finansowych oraz finansowania działalności.

Założenia prognoz finansowych i szacunków niezależne od Emitenta

Zarząd Emitenta, przygotowując szacunkowe wyniki finansowe dla Grupy UNIBEP za rok 2007 oraz prognozę wyników finansowych Grupy UNIBEP na rok 2008, opierał się na danych makroekonomicznych wskazujących na wysokie tempo wzrostu gospodarczego w Polsce, które powinno utrzymać się przynajmniej do 2009 r. Również w odniesieniu do rynków eksportowych, na których Grupa Emitenta prowadzi działalność lub zamierza prowadzić działalność w przyszłości, założono wysokie tempo wzrostu gospodarczego.

Istotnym dla rynku budowlanego, na którym Grupa Emitenta prowadzi działalność, czynnikiem wzrostu popytu są następujące czynniki makroekonomiczne i rynkowe:

- prognozowany wyższy wzrost inwestycji w gospodarce niż wzrost PKB,
- prognozowany wzrost produkcji budowlano-montażowej w Polsce,
- perspektywa organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej EURO 2012 w Polsce i związane z nimi inwestycje budowlane w najbliższych latach,
- wzrost dochodów pracowników, których tempo wzrostu przekracza inflację, przekładające się na rosnące koszty pracy,
- niedobory wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku krajowym.

Prognozy przychodów i kosztów sporządzone przez Emitenta uwzględniają prognozowaną inflację i zmiany kursów walut, jednak z uwagi na niewielki poziom inflacji i stosowanie zabezpieczeń kursowych nie przewiduje się istotnego wpływu tych czynników na wyniki Grupy Emitenta.

W zakresie kursów wymiany EUR i USD dokonano następujących założeń:

- kurs wymiany EUR wobec PLN – dla wyników szacunkowych za 2007 r. oraz dla prognozy finansowej na rok 2008 przyjęto kurs wymiany na poziomie 3,6;
- kurs wymiany USD wobec PLN – dla wyników szacunkowych za 2007 r. oraz dla prognozy finansowej na rok 2008 przyjęto kurs wymiany na poziomie 2,4.

Dodatkowe czynniki związane z prognozami Grupy UNIBEP, a niezależne od Emitenta:

- brak istotnych zmian w uregulowaniach prawnych, podatkowych i administracyjnych w Polsce i krajach, gdzie prowadzi działalność Grupa Emitenta;
- utrzymanie dotychczasowych zasad delegowania pracowników do pracy w krajach, gdzie prowadzi działalność Grupa Emitenta.

Tabela: Główne parametry makroekonomiczne

	2007E	2008E
Wzrost PKB (r/r %)	6,1	5,5
Prywatna konsumpcja (r/r %)	5,6	4,9
Inwestycje (r/r %)	22,1	17,4
Produkcja sprzedana budownictwa (r/r %)	17,5	15,8
Stopa bezrobocia (% na koniec roku)	11,8	10,5
Inflacja (% na koniec roku)	2,7	2,7

	2007E	2008E
Wzrost wynagrodzeń brutto realnych (r/r %)	5,8	3,7
Wzrost PKB Rosji (r/r %)**	7,2	6,5

Źródło: IBnGR

* E – oznacza estymację przyszłych wskaźników makroekonomicznych dokonaną przez IBNGR dla poziomu referencyjnej stopy procentowej NBP – wartość z dnia 1 września 2007 r.

** Źródło: EBRD Transition Report 2007.

Założenia prognoz finansowych i szacunków zależne od Emitenta

Zarząd UNIBEP S.A., przygotowując wyniki szacunkowe za rok 2007 oraz prognozę na rok 2008, opierał się na następujących głównych założeniach:

- Grupa Emitenta będzie realizowała strategię przedstawioną w punkcie 8.2.5 Prospektu, ze szczególnym uwzględnieniem dalszego rozwoju działalności podstawowej – segmentu budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego oraz działalności deweloperskiej;
- Wielkość sprzedaży oraz ceny – przyjęto na podstawie zawartych kontraktów oraz portfela kontraktów na 2008 r. Planowane przychody Grupy Emitenta w 2008 r. wyniosą 670 mln PLN – w ramach posiadanego na Datę Prospektu portfela zamówień Grupa UNIBEP posiada kontraktację na poziomie około 80% planowanej sprzedaży na 2008 r.;
- Ceny materiałów i kosztów usług obcych – zakłada się, że ceny materiałów i usług będą rosły wolniej niż przychody ze sprzedaży Grupy Emitenta;
- Struktura sprzedaży – założono systematyczny wzrost udziału przychodów uzyskiwanych z działalności eksportowej oraz z działalności deweloperskiej w przychodach Grupy ogółem;
- Inwestycje – Grupa Emitenta zamierza zrealizować inwestycje opisane w punkcie 8.4 Prospektu;
- Źródła finansowania – finansowanie działalności opierać się będzie głównie o środki własne wygenerowane podczas prowadzonej działalności gospodarczej oraz środki pozyskane z emisji Akcji Serii B;
- Liczba zatrudnionych – zakłada się wzrost zatrudnienia oraz rozwój kadry pod kątem prowadzonej działalności wynikającej ze strategii rozwoju Grupy Emitenta (kontynuowanie aktywnej polityki kadrowej dotyczącej pracowników Grupy Kapitałowej, której głównym elementem jest istotne uniezależnienie się od wahań rynku pracy);
- Koszty finansowe ponoszone przez Grupę Emitenta obejmują koszty finansowania działalności bieżącej oraz koszty udzielanych gwarancji (koszty te powstaną niezależnie od pozyskania środków z emisji Akcji Serii B). Przychody finansowe będą generowane głównie z tytułu odsetek od lokat stanowiących zabezpieczenie udzielanych gwarancji oraz z tytułu lokat krótkoterminowych nadwyżek finansowych;
- Grupa Emitenta, poprzez posiadane systemy informatyczne, będzie prowadziła bieżący monitoring przychodów i kosztów w ramach każdego realizowanego projektu;
- Grupa Emitenta uwzględniła w prognozach na 2008 rok koszty związane z programem opcji menedżerskich. Opcje menedżerskie zostały wycenione modelem Black & Scholes.

6.2 Raport niezależnych księgowych lub biegłych rewidentów na temat prawidłowości sporządzenia prognoz finansowych oraz wyników szacunkowych

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu UNIBEP S.A. z siedzibą przy ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski o prognozie wyników finansowych prezentowanych w Prospekcie Emisyjnym

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem były przedstawione przez Emitenta dane finansowe dotyczące Grupy Emitenta z siedzibą w Bielsku Podlaskim, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, na które składają się szacunki i prognozy przychodów ze sprzedaży, wyniku na działalności operacyjnej (EBIT), wyniku na działalności operacyjnej przed potrąceniem amortyzacji (EBITDA), wyniku netto zaprezentowane za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2008 r. Prognoza wyników oraz istotne założenia leżące u jej podstawy zamieszczone zostały w Prospekcie Emisyjnym sporządzonym przez Emitenta. Naszym zadaniem było, na podstawie przeprowadzonych przez nas prac, wyrażenie opinii o tej prognozie wyników.

Prace przeprowadziliśmy stosownie do norm i wskazówek wykonywania zawodu wydanych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów oraz postanowień Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych nr 3400 „Sprawdzanie prognozowanych informacji finansowych” wydanych przez Międzynarodową Federację Księgowych (IFAC). Prace te obejmowały rozważenie, czy prognoza wyników została prawidłowo ustalona w oparciu o ujawnione założenia, spójnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez Emitenta.

Za sporządzenie prognoz wyników, w tym także za przyjęcie założeń, na których je oparto, odpowiada Emitent.

Emitent odpowiada również za wyraźne rozróżnienie założeń dotyczących czynników, na które wpływ mogą mieć członkowie organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta oraz założeń dotyczących czynników, które znajdują się całkowicie poza obszarem wpływów członków organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta, za podanie konkretnych i precyzyjnych założeń w sposób łatwo zrozumiały dla inwestorów oraz za zapewnienie, że założenia nie dotyczą generalnej trafności danych szacunkowych stanowiących podstawę prognozy.

Chociaż za założenia leżące u podstawy prognozy wyników odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta, to informujemy, iż nie zwróciło naszej uwagi nic, co mogłoby wskazywać, że którekolwiek z tych założeń, naszym zdaniem istotnych dla poprawnego zrozumienia prognozy wyników, nie zostało ujawnione lub wydaje się być nierealne.

Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że prognoza wyników została na podstawie podanych założeń prawidłowo sporządzona. Ponieważ prognoza wyników i założenia, na których jest ona oparta, odnoszą się do przyszłości i z tej przyczyny mogą podlegać wpływowi nieprzewidzianych zdarzeń, nie wypowiadamy się co do tego, czy rzeczywiste wyniki będą odpowiadały tym, które przedstawiono w prognozie, oraz czy różnice będą istotne.

Naszym zdaniem prognoza wyników została prawidłowo opracowana na podstawie założeń wskazanych w Prospekcie Emisyjnym, zaś zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami (polityką) rachunkowości przedstawionymi w notach do sporządzonego przez Emitenta sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 grudnia 2006 r., zamieszczonego w Prospekcie Emisyjnym.

Ponieważ prace mające na celu ocenę prognoz wyników, o których mowa powyżej, nie stanowią ani pełnego badania, ani przeglądu w rozumieniu zarówno norm wykonywania zawodu, jak i Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej, nie wydajemy opinii z badania ani raportu z przeglądu tych prognoz wyników.

Niniejszy raport sporządzono zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.Urz. UE L 149 z 30.4.2004 r.) i wydajemy go w celu spełnienia tego obowiązku.

PODPISY

**BIEGLI REWIDENCI
BADAJĄCY SPRAWOZDANIE**
ZANIEWSKI PIOTR
NR EWID. 10865/7846

**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 2807**

Białystok, dn. 18 stycznia 2008 r.

6.3 Prognoza wybranych danych finansowych oraz wyniki szacunkowe

Przy uwzględnieniu założeń przedstawionych w pkt 6.1 Emitent szacuje wyniki uzyskane za 2007 r. oraz prognozuje uzyskanie wyników za rok 2008 na poziomie nie niższym niż zaprezentowany w poniższej tabeli.

Tabela: Wybrane elementy rachunku zysków i strat Grupy UNIBEP – wyniki szacunkowe za 2007 r. oraz prognozy wyników na 2008 r. (mln PLN)

	2007	2008
Przychody ze sprzedaży	401,0	670,0
EBITDA	16,0	32,5
EBIT	15,0	31,0
Zysk netto	11,5	24,0

Źródło: Emitent

6.4 Porównywalność prognozy wyników lub wyników szacunkowych z historycznymi informacjami finansowymi

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2004–2006 w Prospekcie zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

Wyniki szacunkowe Grupy Emitenta za rok 2007 oraz prognoza wyników Grupy Emitenta na 2008 rok zostały przygotowane na zasadach zapewniających ich porównywalność z zasadami przyjętymi dla sporządzania i przedstawienia historycznych informacji finansowych za lata 2004–2006.

6.5 Oświadczenie na temat aktualności prognozy opublikowanej we wcześniejszym prospekcie

Nie dotyczy.

7. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY EMITENTA

7.1 Sytuacja finansowa

7.1.1 Sytuacja finansowa

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy Emitenta

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży (tys. zł)	274 844	135 423	205 163	189 296	111 030
Rentowność sprzedaży brutto	6,42%	4,97%	5,38%	3,62%	4,60%
Rentowność EBITDA	4,18%	1,53%	2,04%	0,56%	0,49%
Rentowność EBIT	3,92%	1,25%	1,71%	0,28%	0,11%
Rentowność brutto	3,92%	0,96%	1,31%	0,05%	-0,05%
Rentowność netto	3,05%	0,55%	1,04%	-0,08%	-0,43%
Rentowność aktywów (ROA)	7,96%	b.d.	3,28%	-0,28%	-1,63%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	90,4%	b.d.	48,52%	-3,95%	-11,08%

Źródło: Emitent

Zasady wyliczania wskaźników:

- rentowność sprzedaży brutto = zysk brutto na sprzedaży okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność EBITDA = EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność brutto = zysk brutto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność netto = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
- rentowność aktywów = zysk netto okresu/średni stan aktywów w okresie
- rentowność kapitałów własnych = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

W analizowanym okresie, tj. w latach 2004–2006 oraz w okresie trzech kwartałów 2007 roku, Grupa Emitenta odnotowała wysoką dynamikę przychodów ze sprzedaży oraz stały wzrost rentowności.

Kluczowym czynnikiem, który przyczynił się do wzrostu poziomu przychodów ze sprzedaży w latach 2003–2007, była aktywna polityka akwizycyjna nowego, powołanego w 2003 roku Zarządu ukierunkowana na systematyczny wzrost wartości pozyskiwanych kontraktów. Pozyskiwaniu większych kontraktów towarzyszył stały rozwój potencjału wykonawczego Grupy Emitenta. Wzrost jakości kadry i nowo nabywane umiejętności umożliwiły coraz lepszą obsługę realizowanych kontraktów. Na przyrost wartości przychodów z działalności budowlanej w Polsce (główna gałąź działalności Grupy UNIBEP) nałożyły się również przychody z rozwijanej eksportowej działalności budowlanej oraz przychody spółki zależnej UNIHOUSE, zajmującej się działalnością deweloperską, produkcyjną oraz usługową w obszarze budownictwa jednorodzinne.

Stały wzrost rentowności Grupy Emitenta w latach 2004–2007 został osiągnięty w rezultacie zbudowania pozycji i doświadczenia Grupy na rynku budowlanym. Skutkowało to systematyczną poprawą jakości portfela realizowanych projektów, w którym rosła nie tylko wartość kontraktów, ale także ich rentowność. Do poprawy rentowności przyczyniło się również lepsze zarządzanie kosztami. Przyczyną niższej rentowności w latach 2004–2005 było przede wszystkim skoncentrowanie się na zwiększeniu skali przychodów, co pozwoliło uzyskać lepszą pozycję rynkową, ale także działania rozwojowe, takie jak opracowanie technologii CETE, przygotowanie się do działalności deweloperskiej, jak również szersza penetracja rosyjskiego rynku budowlanego. Działania te znajdują swoje odbicie w wynikach finansowych Grupy Emitenta za 2007 rok.

W roku 2004 Grupa (wówczas głównie spółka Unibud Bep Sp. z o.o.) osiągnęła niemalże dwukrotnie wyższe przychody ze sprzedaży (111 mln PLN) w stosunku do 2003 roku (56 mln PLN). Przy analizie wyników sprzedaży w roku 2004 warto zwrócić uwagę na fakt, iż dopiero w roku 2005 rynek budowlany wszedł w okres pozytywnej koniunktury.

Grupa Emitenta na przestrzeni analizowanych lat, tj. w okresie 2004–2006, stale poprawiała wskaźniki rentowności, tendencja ta została wzmocniona w okresie trzech kwartałów 2007 roku. Ponadto na uwagę zasługuje szczególnie wysoki wzrost poziomu wskaźnika ROE w 2006 roku, który ukształtował się poziomem 48,52%, a w III kwartale 2007 r. wyniósł 90,4%.

W 2004 roku Grupa uzyskiwała zysk netto o wartości wyższej niż w roku 2003, jednakże w wyniku korekt wyników z przekształcenia sprawozdań finansowych na MSSF poziom zysku netto osiągnął wartość ujemną, co wynikało m.in. ze skutków dyskontowania należności i zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz ujęcia rezerw dotyczących świadczeń pracowniczych. Polityka Grupy w tym okresie ukierunkowana na zwiększenie skali działalności wyrażonej wartością przychodów, co odbyło się kosztem rentowności kontraktów, skutkowało osiągnięciem rentowności EBIT i EBITDA odpowiednio na poziomie 0,11% i 0,49%. W 2004 r. Grupa wykazała ujemne saldo kosztów i przychodów finansowych na poziomie -0,2 mln PLN.

W 2005 roku Grupa UNIBEP odnotowała relatywnie niewielki wzrost kosztów zarządu (o 23%), co w połączeniu ze wzrostem przychodów ze sprzedaży (o 70,49%) pozwoliło Grupie osiągnąć wynik EBIT na poziomie 0,5 mln PLN, przy rentowności EBIT wynoszącej 0,28%. Oznaczało to, iż wynik z roku poprzedniego został poprawiony niemal trzykrotnie. Głównym czynnikiem leżącym u podstaw takiej poprawy wyników finansowych Grupy w 2005, w stosunku do lat 2003–2004, był postępujący wzrost rentowności realizowanych kontraktów. Negatywne saldo przychodów i kosztów finansowych wynikające głównie z kosztów odsetek od kredytów i pożyczek wyniosło -0,5 mln PLN i wpłynęło na wynik brutto, który w 2005 roku wyniósł 0,1 mln PLN. Na poziomie wyniku netto została odnotowana strata. Warto jednak zwrócić uwagę, iż według PSR, podobnie jak w roku poprzednim, Grupa notowała zysk netto (na poziomie 0,5 mln PLN). Podobnie jak w 2004 roku wykazanie straty netto wynikało z przekształcenia sprawozdań finansowych na MSSF.

W roku 2006 Grupa Emitenta zrealizowała dodatni wynik netto według MSSF, pomimo relatywnie niewielkiego wzrostu sprzedaży, o 8%, ze 189 mln PLN do 205 mln PLN. Kluczowym czynnikiem, który wpłynął na dalszą poprawę sytuacji finansowej Grupy, był wzrost rentowności ze sprzedaży brutto o ok. 1,8 punktu procentowego do poziomu 5,38%, co było skutkiem realizowania większej niż w latach poprzednich liczby kontraktów o wyższej wartości oraz realizowania wyższych marż, a także poprawy jakości procesów budżetowania i kontroli kosztów. Pomimo wzrostu kosztów sprzedaży (o 12%, do poziomu 0,2 mln PLN) oraz kosztów zarządu (o 20%, do poziomu 7,3 mln PLN), w 2006 roku Grupa uzyskała wielokrotnie wyższe niż w latach 2004–2005 rentowności na poziomie EBIT 1,71% i na poziomie EBITDA 2,04%. W analizowanym okresie Grupa wykazała ujemne saldo kosztów i przychodów finansowych wynikające głównie z odsetek od kredytów, co czyniło sytuację podobną do tej z 2005 i 2004 roku. W 2006 roku saldo zostało znacząco pogorszone w wyniku wystąpienia innych kosztów finansowych na poziomie: -0,5 mln PLN (-0,1 mln PLN w 2005 i -0,1 mln PLN w 2004 roku), wynikających głównie z ujemnych różnic kursowych w wysokości -0,3 mln PLN. Pomimo niekorzystnego wpływu kosztów finansowych, Grupa w 2006 roku odnotowała zysk brutto na poziomie 2,7 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 2,1 mln PLN, co przy rentownościach na poziomie odpowiednio 1,31% i 1,04% oznaczało bardzo znaczącą poprawę wyników w stosunku do lat poprzednich, czyli 2004–2005.

Wyniki Grupy Emitenta za I–III kwartały 2007 przyniosły niezwykle dynamiczny wzrost przychodów ze sprzedaży Grupy UNIBEP o 103% w stosunku do analogicznego okresu 2006 roku. W roku 2007 Grupa Emitenta zrealizowała pierwsze przychody z działalności deweloperskiej. Ponadto odnotowano wzrost przychodów ze sprzedaży eksportowej. Jednak głównym źródłem tak dynamicznego wzrostu sprzedaży Grupy Emitenta była realizacja krajowych kontraktów budowlanych o wyższej niż w poprzednich okresach wartości. Istotne jest, iż spółka UNIHOUSE, zgodnie ze stosowanymi w Grupie zasadami rachunkowości, nie ujmuje kosztów i przychodów z budów prowadzonych w systemie deweloperskim do czasu przekazania lokalu/domu finalnemu nabywcy. Należy zaznaczyć, że część spółek deweloperskich stosuje zasady zawarte w MSR 11 umożliwiające księgowanie przychodów i zysków w miarę postępu prac.

O ile rentowność sprzedaży brutto pozostała w ciągu I–III kwartałów 2007 roku (6,42%) na poziomie zbliżonym do obserwowanego w 2006 roku (5,38% za cały rok i 4,97% za trzy kwartały 2006 roku), o tyle rentowności na poziomie EBITDA (4,18% w ciągu I–III kwartałów 2007 roku do 1,53% w analogicznym okresie 2006 roku), EBIT (3,92% do 1,25%) i zysku brutto (3,92% do 0,96%) wzrosły wielokrotnie w porównaniu z I–III kwartałami 2006 roku. Zysk netto na poziomie 8,39 mln PLN stanowił ponad 11-krotność wyniku z 2006 roku (0,74 mln PLN). W pierwszych trzech kwartałach 2007 roku przychody finansowe na poziomie 1,1 mln PLN przewyższyły koszty finansowe Grupy Emitenta w wysokości 1 mln PLN.

Tak korzystna sytuacja nie miała precedensu w analizowanym okresie (2004–2006), dla porównania: w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2006 roku saldo przychodów i kosztów finansowych wyniosło -0,4 mln PLN.

7.1.2 Wynik operacyjny

7.1.2.1 Istotne przyczyny zmian w przychodach ze sprzedaży

W każdym z lat objętych analizą, tj. w latach 2004–2006 oraz w okresie trzech kwartałów 2007 r., Grupa Emitenta zwiększała poziom przychodów ze sprzedaży. Największy skok pod tym względem (oprócz wyników uzyskanych za III kwartał 2007 r., kiedy to zrealizowano przychody wyższe o 103% niż w analogicznym okresie roku 2006) nastąpił w 2005 roku, kiedy to Grupa UNIBEP wykazała 70,49% dynamikę wzrostu przychodów ze sprzedaży netto w porównaniu z rokiem 2004, co było przede wszystkim wynikiem pozyskania kilku kontraktów o większej niż dotychczasowe wartości. Na wzrost sprzedaży wpłynął także fakt utworzenia spółki UNIHOUSE Sp z o.o. (która w 2005 r. osiągnęła przychody netto na poziomie 7,6 mln PLN) oraz rozwój eksportu (w oparciu o utworzone w 2004 roku w Moskwie przedstawicielstwo). W roku 2005 proces pozyskiwania większych kontraktów w kraju zaowocował zawarciem kilku umów o wartości ok. 30 mln PLN każda, przez co istotnie wzrosła sprzedaż miesięczna i tym samym roczna. UNIBEP poszerzył penetrację rynku inwestorów w Warszawie i pozyskał kilku nowych klientów: m.in. Dom Development S.A., Spółdzielnia Inwestycji Mieszkaniowych „Ursynów”, Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Osiedle Kabaty”.

Wzrost przychodów ze sprzedaży w 2006 roku był relatywnie niewielki (8,38%). Po dynamicznym wzroście sprzedaży w roku 2004 oraz 2005 w ww. okresie Grupa skoncentrowała się na poprawie rentowności, przygotowując się jednocześnie do kolejnego

gwałtownego wzrostu przychodów ze sprzedaży w roku 2007. Grupa rozpoczęła również działalność deweloperską, nie realizując jednak jeszcze w 2006 roku przychodów z tej działalności (przychody UNIHOUSE Sp. z o.o. w 2006 roku wyniosły 18,5 mln PLN).

Okres pierwszych trzech kwartałów 2007 roku był okresem pozyskiwania nowych kontraktów i współpracy z nowymi inwestorami. Portfel kontraktów realizowanych przez Grupę UNIBEP poszerzył się o kilka kontraktów o wartości netto powyżej 70 mln zł każdy. Na początku roku podpisany został największy w dotychczasowej historii UNIBEP (jak również całej Grupy) kontrakt krajowy na realizację prac budowlanych o wartości 173 mln zł (Centrum Handlowo-Usługowe ALFA w Białymstoku). Ponadto zmiany przeprowadzone w pionie eksportu zaktywizowały poczynania na rynkach wschodnich. Efektem tych działań była szersza penetracja rosyjskiego rynku skutkująca podpisaniem kilku nowych kontraktów: kontrakt na realizację kompleksu apartamentowców w Soczi (wartość ponad 109 mln euro), przejęcie realizacji kompleksu handlowo-biurowo-hotelowego w Kaliningradzie (wartość robót do wykonania wynosi ponad 24 mln EUR), podpisanie listu intencyjnego na realizację kontraktu w Kazaniu (prawie 103 mln EUR).

W 2007 roku Grupa zrealizowała również pierwsze przychody z działalności deweloperskiej, oddając do użytku budynek mieszkalny na warszawskiej Pradze (przy ul. Strzeleckiej) oraz kameralne osiedle domów jednorodzinnych w Raszynie pod Warszawą (osiedle wykonane w technologii CETE).

Podsumowując, w analizowanym okresie, tj. w latach 2004–2006 oraz w okresie trzech kwartałów 2007, dominującym czynnikiem wzrostu wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta była konsekwentnie wdrażana strategia pozyskiwania znaczących kontraktów krajowych. Kluczowymi w przyszłości czynnikami wzrostu przychodów będą sprzedaż z działalności deweloperskiej oraz sprzedaż eksportowa.

Największe kontrakty krajowe realizowane w ramach generalnego wykonawstwa przez UNIBEP S.A. według stanu na Datę Prospektu:

- Spółka Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o.

Umowa o roboty budowlane, której przedmiotem jest realizacja i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” wraz z częścią usługową, garażami podziemnymi oraz robotami zewnętrznymi, zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Kwatery Główniej 46.

- Dom Development S.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami, pod nazwą „Róża Wiatrów”, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Uznamskiej.

- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wykonanie zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogi wewnętrznej wraz z infrastrukturą podziemną w Miasteczku Wilanów – Królewskie Przedmieście w Warszawie.

- TK Polska Operations S.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wykonanie budynków mieszkalnych w ramach Zespołu Usługowo-Mieszkaniowego TIVOLI Park w Warszawie.

- A-JWK MANAGEMENT Sp. z o.o. S.K.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wykonanie obiektu budowlanego Centrum Handlowo-Usługowego ALFA w Białymstoku.

- Dom Development S.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wykonanie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami przy ul. Kobiątki w Warszawie.

- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest II zadanie wykonania i oddania do użytkowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastruktury podziemnej w Miasteczku Wilanów w Warszawie.

- Dom Development S.A.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wykonanie zespołu budynków wielorodzinnych ZAWISZY z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami.

- TREND Development Sp. z o.o.

Umowa o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego z powierzchnią usługowo-handlową wraz z garażem podziemnym przy ul. Bukowińskiej w Warszawie.

Wszystkie kontrakty zagraniczne realizowane w ramach generalnego wykonawstwa przez UNIBEP S.A.:

- Budowa kompleksu mieszkaniowego w Soczi
- Budowa kompleksu handlowo-biurowo-hotelowego w Kaliningradzie
- Budowa zakładu produkcji biopreparatów medycznych Bioton w Orle
- Budowa obiektu handlowo-biurowego Tekstyliszczyki w Moskwie
- Prace remontowe na polskich cmentarzach wojennych na terenie Ukrainy

Wszystkie projekty realizowane w ramach działalności deweloperskiej przez UNIHOUSE Sp. z o.o.:

- Budynek wielorodzinny przy ul. Kakowskiego w Warszawie,
- Budynek wielorodzinny przy ul. 3 Maja w Bielsku Podlaskim,
- Budynki jednorodzinne przy ul. Błędnej we wsi Zamienie w gminie Lesznowola,
- Budynki jednorodzinne w rejonie ul. Ostródzkiej w gminie Lesznowola i Zdziarskiej na Białotęce w Warszawie,
- Osiedle „Gardenia” w Łomiankach.

UNIHOUSE ukończył w 2007 roku realizację dwóch projektów:

- Budynki jednorodzinne w rejonie Rybie Raszyn,
- Budynek wielorodzinny przy ul. Strzeleckiej w Warszawie.

Ponadto w październiku 2007 r. spółka UNIHOUSE podpisała umowę przedwstępną kupna nieruchomości gruntowej o powierzchni 11 085 m² położonej w Warszawie, a w styczniu 2008 r. zawarła umowę przedwstępną zakupu nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 465 m² położonej w Białymstoku.

7.1.2.2 Istotne czynniki mające wpływ na wynik z działalności operacyjnej

Tabela: Struktura EBIT Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Zysk/strata netto ze sprzedaży*	11 186	1 354	3 528	594	197
Pozostałe przychody operacyjne	149	447	484	125	839
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11	0	0	7	0
b) dotacje	17	9	13	0	8
c) pozostałe, w tym:	121	438	471	118	831
– rozwiązane odpisy aktualizujące	83	251	281	30	470
– odpisane zobowiązania	1	48	61	0	133
– rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	23	21	30	51	128
– kary i odszkodowania	11	118	99	2	59
– inne	2	0	1	34	40
Pozostałe koszty operacyjne	574	106	507	180	918
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	14	35	0	50
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	0	0	354	10	323
– odpisy aktualizujące należności	0	0	354	10	323
– odpisy aktualizujące zapasy	0	0	0	0	0
c) pozostałe, w tym:	574	91	118	170	545
– spisane należności	31	0	0	0	413
– przekazane darowizny	23	59	79	83	40
– koszty sądowe i procesowe	45	29	38	63	48
– wyroki sądowe	172	0	0	0	0
– likwidacja materiałów niechodliwych	0	0	0	0	34
– kary i odszkodowania	288	0	0	0	0
– inne	14	4	1	24	9
Razem EBIT	10 761	1 696	3 506	539	118

* Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty zarządu i koszty sprzedaży

Źródło: Emitent

Z analizy historycznych wyników Grupy Emitenta obejmujących lata 2004–2006 oraz I–III kwartały 2007 roku wynika, że największy wpływ na wyniki operacyjne w tym okresie miał wynik na sprzedaży, a co za tym idzie – dynamika wzrostu przychodów ze sprzedaży i kosztów ich wytworzenia. Przyczyny wzrostu dynamiki przychodów, jak i rentowności na sprzedaży zostały omówione w punkcie 7.1.2.1 Prospektu. Najistotniejszą pozycją kosztową w układzie rodzajowym był koszt usług obcych. W 2004 roku udział kosztów usług obcych w przychodach ze sprzedaży stanowił 66,4%. W 2005 roku udział ten wzrósł do 69,9%, zaś w 2006 spadł do najniższego w latach 2004–2006 poziomu 65,01%. W okresie trzech kwartałów 2007 roku odsetek kosztów usług obcych w przychodach ze sprzedaży uległ dalszemu zmniejszeniu i wyniósł 57%, co stanowiło spadek o ponad 8 punktów procentowych w porównaniu do analogicznego okresu 2006 roku. Warto jednak podkreślić, iż w tym samym okresie znacząco wzrosły koszty zużycia materiałów i energii. Podczas gdy w ciągu trzech kwartałów 2006 roku 33,2 mln PLN poniesionych kosztów zużytych materiałów i energii stanowiło ponad 24% przychodów ze sprzedaży, w analogicznym okresie roku 2007 wartość ww. kosztów wzrosła do 80,4 mln PLN, zaś ich udział w wartości sprzedaży ogółem do 29%. Przyczyniło się do tego głównie silniejsze zaangażowanie Grupy UNIBEP w działalność deweloperską oraz wzrost cen materiałów.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych nie wpłynęło w sposób znaczący na wyniki operacyjne, jakie zrealizowała Grupa w całym okresie objętym analizą. W latach 2004–2006 (na koniec roku) utrzymywało ono wartość ujemną, w żadnym z analizowanych okresów nie przekraczając jednak poziomu 79 tys. PLN. Najistotniejszymi pozycjami pozostałych kosztów operacyjnych w 2004 roku były koszt spisanych należności oraz koszt aktualizacji aktywów niefinansowych, a najwyższą pozycją przychodową – rozwiązane odpisy aktualizacyjne. W roku 2005 ani pozostałe przychody, ani pozostałe koszty operacyjne nie przekroczyły poziomu 200 tys. PLN. W roku 2006 po stronie kosztowej po raz kolejny istotną pozycją był koszt aktualizacji aktywów niefinansowych.

Podczas gdy w pierwszych trzech kwartałach 2006 r. saldo pozostałej działalności operacyjnej wykazało wartość dodatnią, na koniec III kwartału 2007 r. miało ono wartość ujemną. W przypadku wyników za I–III kw. 2006 roku kluczowymi wartościami po stronie przychodów były rozwiązane odpisy aktualizujące (251 tys. PLN) oraz kary i odszkodowania (0,1 mln PLN), a także odpisane zobowiązania (48 tys. PLN), zaś po stronie kosztów przekazane darowizny (0,1 mln PLN) oraz koszty sądowe i procesowe (0,03 mln PLN). W wynikach za trzy kwartały 2007 roku najistotniejszą pozycją pozostałych przychodów operacyjnych stanowiły rozwiązane odpisy aktualizacyjne (0,1 mln PLN), a najwyższą pozycję w pozostałych kosztach operacyjnych – zapłacone kary i odszkodowania (0,3 mln PLN).

Rentowność sprzedaży krajowej mierzona marżą na sprzedaży brutto (zysk brutto ze sprzedaży krajowej/przychód ze sprzedaży krajowej) stanowiła w 2006 roku 4,78%, natomiast rentowność sprzedaży eksportowej (mierzona jw.) sięgnęła 8,93%. Dla porównania w 2005 roku rentowności te kształtowały się odpowiednio: 3,67% i 3,19%, zaś w 2004 Grupa zrealizowała wyłącznie sprzedaż krajową o marży na sprzedaży 4,6% (na rynkach zagranicznych występowała w charakterze podwykonawcy polskich firm, a także rozpoczynała projekty, z których zrealizowała przychody w następnych latach).

W okresie I–III kwartałów 2007 roku rentowność sprzedaży krajowej wyniosła 6,54%, zaś eksportowej 3,53%, dla porównania w okresie I–III kwartałów 2006 roku kształtowała się odpowiednio na poziomie: 4,57% i 8,56%. Warto zwrócić uwagę, iż spółka zrealizowała w okresie trzech kwartałów 2007 roku pierwsze przychody z działalności deweloperskiej przy rentowności na poziomie 20,81%.

7.1.2.3 Elementy polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz inne czynniki wpływające na działalność operacyjną

Grupie Emitenta nie są znane jakiegokolwiek szczególne elementy wymienionych polityk, które miałyby istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy Emitenta, poza czynnikami, które zostały opisane w pkt 7.2.2 Prospektu.

7.2 Informacje o tendencjach

7.2.1 Najistotniejsze tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu

Zmiany w zakresie produkcji, sprzedaży

W okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu segment budownictwa krajowego znajdował się w okresie korzystnej koniunktury. Dodatkowym motorem rozwoju dla branży było ożywienie wywołane przyznaniem Polsce organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012. Popyt na rynku polskim stymulowany jest dodatkowo przez napływ funduszy unijnych, dzięki którym następuje modernizacja infrastruktury, rozwój budownictwa kubaturowego.

Już w pierwszym kwartale 2007 UNIBEP podpisał trzy duże kontrakty na łączną kwotę ponad 320 mln netto, dwa w budownictwie mieszkaniowym (Miasteczko Wilanów oraz Park Mieszkaniowy Tivoli w Warszawie) oraz największy w historii

spółki kontrakt na budowę Galerii Alfa w Białymstoku na kwotę przekraczającą 173 mln PLN. W czerwcu 2007 r. Emitent podpisał kontrakt na budowę zespołu budynków mieszkalnych w rejonie ul. Kobiałka w Warszawie o wartości 42 mln PLN netto.

Kluczowym wydarzeniem w historii Grupy Emitenta było podpisanie w dniu 6 sierpnia 2007 r. kontraktu o wartości blisko 110 mln EUR na budowę kompleksu apartamentowego w Soczi (Rosja) oraz podpisanie w dniu 28 września 2007 r. umowy cesji kontraktu na dokończenie budowy centrum handlowo-hotelowego w Kaliningradzie o wartości ponad 24 mln EUR (wartość robót do wykonania). Warto również zwrócić uwagę na podpisanie w dniu 27 sierpnia 2007 r. listu intencyjnego o zamiarze zawarcia w roku bieżącym kontraktu na budowę wielofunkcyjnego kompleksu w Kazaniu o wartości przekraczającej 102 mln EUR. W grudniu 2007 roku Emitent podpisał kontrakt na generalne wykonawstwo zespołu budynków mieszkalnych pod nazwą „Róża Wiatrów” w Warszawie o wartości 48,8 mln PLN netto. Ponadto w styczniu 2008 roku Emitent podpisał umowę o roboty budowlane dotyczące realizacji i kompleksowego wykonania zespołu budynków mieszkalnych pod nazwą „Olszynka” w Warszawie o wartości 106 mln PLN.

W 2007 roku spółka UNIHOUSE zrealizowała swoje pierwsze inwestycje deweloperskie (Raszyn oraz Warszawa, ul. Strzelecka), rozpoczęła realizację kolejnych (ul. Kakowskiego w Warszawie, ul. 3 Maja w Bielsku Podlaskim, ul. Błędna we wsi Zamienie w gminie Lesznowola, ul. Ostródzka w gminie Lesznowola oraz ul. Zdziarska w Warszawie, a także osiedle Gardenia w Łomiankach).

Zmiany w poziomie zapasów

W okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu poziom zapasów Grupy Emitenta pozostał bez istotnych zmian i odpowiadał poziomowi produkcji i sprzedaży Grupy.

Zmiany w cenach sprzedaży

W okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu na rynku budowlanym po okresie wzrostu w I połowie 2007 roku nastąpiła stabilizacja poziomu oferowanych cen. Przedsiębiorstwa budowlane w miejsce pozyskiwania projektów „za wszelką cenę” koncentrują wysiłki na poprawie jakości oferowanych usług i obniżce kosztów.

7.2.2 Czynniki wywierające znaczący wpływ na perspektywy rozwoju do końca bieżącego roku obrotowego

7.2.2.1 Czynniki zewnętrzne

Ogólna sytuacja ekonomiczna Polski i na zagranicznych rynkach, na których działa Grupa

Wyniki finansowe Grupy uzależnione są od czynników związanych z ogólną sytuacją ekonomiczną w Polsce i na rynkach zagranicznych, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność, a w szczególności od: stopy wzrostu PKB, wzrostu poziomu inwestycji, kształtowania się stopy inflacji, deficytu budżetowego i bezrobocia.

W przypadku największego rynku eksportowego Grupy Emitenta – Rosji – na ogólną sytuację ekonomiczną mają również wpływ takie czynniki, jak: sytuacja na światowych rynkach gazu i ropy naftowej, a także tendencje w polityce wewnętrznej państwa wobec prywatnych przedsiębiorstw.

Polityka rządowa dotycząca budownictwa mieszkaniowego

Perspektywy rozwoju Emitenta są uzależnione od polityki rządowej dotyczącej budownictwa mieszkaniowego w zakresie:

- wprowadzenia na najbliższe lata do programu rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego polegającego m.in. na podjęciu działań legislacyjnych i organizacyjnych umożliwiających zwiększenie liczby budowanych mieszkań oraz ich dostępności,
- opóźnienia w sporządzaniu nowych planów zagospodarowania dla obszarów, na których z dniem 31 grudnia 2003 r. wygasły plany sporządzone przed dniem 1 stycznia 1995 roku.

Polityka monetarna

Perspektywy rozwoju Grupy są uzależnione od decyzji Rady Polityki Pieniężnej dotyczących bazowych stóp procentowych. Konsekwentne obniżanie przez Radę Polityki Pieniężnej bazowych stóp procentowych doprowadziło w ostatnich latach do spadku oprocentowania kredytów, m.in. przeznaczonych na finansowanie nieruchomości, co w konsekwencji spowodowało wzrost zainteresowania osób fizycznych nabywaniem nieruchomości finansowanych przez bankowe kredyty hipoteczne. Podwyższanie bazowych stóp procentowych skutkowałoby zmniejszeniem popytu na nabywanie nieruchomości przez osoby fizyczne korzystające z kredytów bankowych.

Regulacje dotyczące udzielania kredytów w walutach obcych

Już obowiązujące (w szczególności tzw. Rekomendacja „S” Komisji Nadzoru Bankowego) oraz ewentualnie wprowadzone w przyszłości regulacje mogą spowodować ograniczenie dostępu do kredytów walutowych, polegające na braku zdolności części kredytobiorców do uzyskania kredytu walutowego w planowanej wysokości i ograniczenie kwoty kredytu, co zaś będzie wpływało na obniżenie zainteresowania nabywaniem nieruchomości ze środków pochodzących z kredytów bankowych, a tym samym na rozwój działalności Grupy.

Regulacje prawne wyznaczające zakres działalności Emitenta

Na rozwój Grupy Emitenta mają bądź będą miały wpływ przepisy podatkowe, jak i przepisy dotyczące innych obciążeń o charakterze publicznoprawnym, oraz przepisy dotyczące nieruchomości i budownictwa, m.in.:

- przepisy regulujące działalność w zakresie obrotu nieruchomościami – nabywanie i gospodarowanie nieruchomościami (Kodeks Cywilny, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali),
- przepisy regulujące sprawy związane z zagospodarowaniem przestrzennym oraz budową (ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), a także
- przepisy regulujące sprawy związane z ochroną środowiska w zakresie realizacji projektów budowlanych (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska).

Dynamika i kierunki rozwoju rynków, na których działa Grupa Emitenta

Dynamika rozwoju Grupy Emitenta jest zależna od dynamiki i kierunku rozwoju rynków, na których Grupa Emitenta już działa lub planuje ekspansję w przyszłości. Przewidywania Grupy Emitenta w tym zakresie zostały opisane w pkt 8.2.2. Prospektu.

Konkurencja ze strony innych podmiotów

Dynamika rozwoju Grupy Emitenta jest zależna od stopnia nasilenia działań konkurencyjnych firm krajowych i podmiotów zagranicznych. Obecnie w Polsce działają niemal wszystkie znaczące europejskie firmy budowlane, co wpłynęło na zaostrzenie konkurencji. Widoczne są również działania konsolidacyjne pomiędzy podmiotami w branży, co wpłynie na wzrost konkurencyjności najbardziej aktywnych graczy, choć nie można jeszcze zaobserwować podmiotów dominujących.

Zmiany kursów walutowych

Sprzedaż krajowa i odpowiadające jej koszty są realizowane w PLN, natomiast sprzedaż eksportowa, podobnie jak i odpowiadające jej koszty, w USD, EUR i rublach rosyjskich. Przy prawdopodobnym rosnącym udziale eksportu w przychodach ze sprzedaży Grupy zmiany kursów walutowych mogą stać się istotnym czynnikiem ryzyka, przeciw którym Grupa podjęła kroki mające na celu minimalizację zagrożenia, m.in. podpisując umowy ramowe z bankami w zakresie dostępu do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem walutowym.

7.2.2.2 Czynniki wewnętrzne

Możliwość umocnienia pozycji rynkowej

Perspektywy rozwoju Grupy Emitenta są w dużej mierze uzależnione od sukcesu w realizacji jej strategii rozwoju, która została przedstawiona w pkt 8.2.5 Prospektu.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych

Terminowa realizacja całości nakładów inwestycyjnych oraz nakładów na zwiększenie kapitału obrotowego związanych z dotychczasowym rozwojem działalności Grupy Kapitałowej w sektorach związanych z budownictwem kubaturowym i działalnością deweloperską będzie mieć wpływ na pozycję konkurencyjną, dynamikę rozwoju oraz rentowność Grupy Emitenta.

Udana emisja akcji

Celem emisji akcji jest pozyskanie środków na realizację strategii rozwoju Grupy Emitenta. Wpływy pozyskane z emisji Akcji Serii B Emitent zamierza przeznaczyć na:

- zakup gruntów pod działalność deweloperską,
- zwiększenie poziomu kapitału obrotowego,
- rozbudowę i modernizację bazy produkcyjnej oraz
- uruchomienie zakładu produkcji domów o lekkiej konstrukcji.

Stworzenie pionu rozwoju

W dniu 1 lipca 2007 roku Grupa w ramach struktury organizacyjnej UNIBEP S.A. utworzyła pion rozwoju. Powołanie pionu rozwoju ma na celu w pierwszej kolejności wzmocnienie działań innowacyjnych we wszystkich obszarach funkcjonalnych Grupy. Bardzo ważnym zadaniem pionu jest także zarządzanie wiedzą w przedsiębiorstwie poprzez m.in. stworzenie platformy opartej na systemie informatycznym do wykorzystywania dobrych praktyk i doświadczeń firmy w doskonaleniu jakości świadczonych usług. Skutkiem powyższych zmian ma być nadanie Spółkom Grupy cech organizacji „uczącej się”.

7.2.2.3 Inne czynniki

Na Datę Prospektu nie są znane jakiegokolwiek niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, poza wyżej wymienionymi, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy rozwoju Grupy Emitenta do końca bieżącego roku obrotowego.

7.3 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej

W okresie od 30 września 2007 r. do Daty Prospektu nie zaszły znaczące zmiany w sytuacji finansowej bądź handlowej Grupy Emitenta poza poniższymi:

- W dniu 30 października 2007 r. spółka UNIHOUSE podpisała umowę z Kredyt Bank S.A. dotyczącą pięcioletniego programu emisji obligacji na łączną kwotę 30 mln PLN; obligacje będą oferowane nie więcej niż 99 adresatom w ramach oferty prywatnej. Szczegółowy opis ww. umowy znajduje się w punkcie 8.6.3.2 Prospektu.
- W dniu 21 grudnia 2007 r. Emitent zawarł kontrakt o wartości 48,8 mln PLN netto na budowę zespołu budynków mieszkalnych pod nazwą „Róża Wiatrów”, zlokalizowanego w Warszawie. Szerszy opis umowy znajduje się w punkcie 8.6.1.1 Prospektu.
- W dniu 3 stycznia 2008 r. Emitent zawarł kontrakt o wartości 106 mln PLN netto na realizację i kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” zlokalizowanego w Warszawie. Szerszy opis umowy znajduje się w punkcie 8.6.1.1 Prospektu.
- W dniu 31 stycznia 2008 r. spółka zależna Emitenta UNIHOUSE zawarła przedstępną umowę kupna nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 465 m² położonej w Białymstoku. Zgodnie z zapisami umowy przedstępną umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 15 sierpnia 2008 roku. Szerszy opis umowy znajduje się w punkcie 8.6.1.2 Prospektu.
- W dniu 11 października 2007 r. spółka UNIHOUSE zawarła przedstępną umowę kupna nieruchomości gruntowej o powierzchni 11 085 m² położonej w Warszawie. Szerszy opis umowy znajduje się w punkcie 8.6.1.2 Prospektu.
- W dniu 12 lutego 2008 r. Emitent nabył 95% udziałów w spółce STROJIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie. Głównym przedmiotem działalności nabytej spółki jest działalność budowlana. Na Datę Prospektu spółka STROJIMP Sp. z o.o. nie prowadzi działalności gospodarczej, posiada jednak ważną na terytorium Federacji Rosyjskiej licencję budowlaną opisaną w punkcie 8.3.4 Prospektu. Zakup spółki STROJIMP Sp. z o.o. umożliwi Emitentowi bardziej elastyczne działanie na rynku rosyjskim (m.in. przy zatrudnianiu pracowników, imporcie materiałów i urządzeń na potrzeby realizacji kontraktów, zakupie nieruchomości). Szersze informacje dotyczące ww. spółki znajdują się w punkcie 8.8.1 Prospektu.

7.4 Opis kapitałów i zadłużenia

7.4.1 Zasoby kapitałowe

7.4.1.1 Źródła kapitału

Tabela: Źródła kapitału Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Razem finansowanie długoterminowe	3 712	2 159	2 862	465	438
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0	0
Zaciągnięcie długoterminowych kredytów i pożyczek	3 712	2 159	2 862	465	438
Emisja długoterminowych instrumentów dłużnych	0	0	0	0	0
Inne	0	0	0	0	0

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Razem finansowanie krótkoterminowe	17 940	3 749	3 426	1 930	5 903
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11 863	3 487	2 850	1 447	1 239
Wpływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	16	0	0	36	109
Zaciągnięcie krótkoterminowych kredytów i pożyczek	6 058	262	479	414	4 555
Emisja krótkoterminowych instrumentów dłużnych	0	0	0	0	0
Inne	3	0	97	33	0
Razem źródła kapitału	21 652	5 908	6 288	2 395	6 341
Środki pieniężne (stan na początek okresu)*	2 784	4 265	4 265	3 638	121
Środki pieniężne (stan na koniec okresu)*	18 370	7 392	2 784	4 265	3 638

* Pomniejszone o zadłużenie z tytułu kredytów w rachunku bieżącym

Źródło: Emitent

Tabela: Kapitały własne i obce Grupy Emitenta (tys. PLN)

	30.09.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Stan na koniec okresu				
Kapitały własne	13 250	5 299	3 536	3 781
Kapitały obce	128 870	63 246	58 674	36 584
Kapitały obce długoterminowe, w tym:	13 787	11 434	8 345	5 121
<i>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe</i>	5 221	3 858	908	558
<i>Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne</i>	362	288	234	185
<i>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</i>	501	1 199	1 128	822
<i>Kaucje z tytułu umów o budowę</i>	7 200	5 547	5 565	2 996
<i>Przychody przyszłych okresów</i>	502	542	510	560
Kapitały obce krótkoterminowe, w tym:	115 084	51 812	50 328	31 463
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</i>	65 568	39 432	33 853	20 431
<i>Kaucje z tytułu umów o budowę</i>	5 041	2 392	1 127	444
<i>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</i>	17 723	3 455	6 578	2 936
<i>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe</i>	7 902	1 482	5 377	4 692
<i>Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego</i>	5 060	413	622	0
<i>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne</i>	12 144	3 180	2 740	2 929
<i>Przychody przyszłych okresów</i>	1 646	1 459	31	32

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2004 Grupa Emitenta posiadała zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wobec:

- Banku Spółdzielczego w Brańsku w wysokości 434 tys. PLN

Na dzień 31 grudnia 2004 Grupa Emitenta posiadała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wobec:

- Banku PKO BP S.A. w wysokości 4 493 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w wysokości 60 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2005 Grupa Emitenta posiadała zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wobec:

- Banku Spółdzielczego w Brańsku na łączną kwotę 768 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2005 Grupa Emitenta posiadała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wobec:

- Banku PKO BP S.A. w kwocie 4 493 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w łącznej kwocie 531 tys. PLN,
- Kredyt Banku S.A. w wysokości 158 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2006 Grupa Emitenta posiadała zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wobec:

- Banku Spółdzielczego w Brańsku z tytułu kredytów inwestycyjnych o łącznej kwocie 2 646 tys. PLN,
- Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego z tytułu pożyczki w kwocie 89 tys. PLN,
- Podlaskiego Funduszu Kapitałowego Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 586 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2006 Grupa Emitenta posiadała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wobec:

- Banku Spółdzielczego w Brańsku w łącznej kwocie 543 tys. PLN,
- Kredyt Banku S.A. w kwocie 283 tys. PLN,
- Banku PKO BP S.A. w w kwocie 109 tys. PLN,
- Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego w wysokości 28 tys. PLN,
- Podlaskiego Funduszu Kapitałowego Sp. z o.o. w wysokości 190 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2007 r. Grupa Emitenta posiadała zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wobec:

- Banku Spółdzielczego w Brańsku w kwocie 93 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w kwocie 302 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w kwocie 960 tys. PLN,
- NORDEA Bank Polska S.A. w łącznej kwocie 2 744 tys. PLN,
- Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego w kwocie 45 tys. PLN,
- Podlaskiego Funduszu Kapitałowego w kwocie 593 tys. PLN.

Na dzień 30 września 2007 r. Grupa Emitenta posiadała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wobec:

- Kredyt Banku S.A. w kwocie 0,3 tys. PLN,
- Banku Spółdzielczego w Brańsku w łącznej kwocie 1 747 tys. PLN,
- NORDEA Bank Polska S.A. w łącznej kwocie 5 507 tys. PLN,
- Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego w kwocie 65 tys. PLN,
- Podlaskiego Funduszu Kapitałowego w kwocie 200 tys. PLN.

W 2004 roku podstawowym źródłem finansowania były przepływy z działalności operacyjnej.

W 2005 roku Grupa Emitenta finansowała się z dwóch głównych źródeł: wpływów z działalności operacyjnej oraz wpływów z tytułu zaciągniętego kredytu inwestycyjnego w Banku Spółdzielczym w Brańsku.

W 2006 roku Grupa Emitenta miała trzy źródła finansowania: przepływy z działalności operacyjnej, zaciągnięcie kredytów i pożyczek długoterminowych oraz zaciągnięcie kredytów krótkoterminowych.

W 2007 roku Grupa finansowała się przede wszystkim przepływami pieniężnymi z działalności operacyjnej, zaciągnęła ponadto nowe zobowiązania krótko- i długoterminowe.

Wyjaśnienie zmian w kwotach przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej znajduje się poniżej w punkcie 7.4.1.2 Prospektu.

7.4.1.2 Źródła i kwoty oraz opis przepływów środków pieniężnych Grupy Emitenta

Tabela: Struktura przepływów środków pieniężnych Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 863	3 487	2 850	1 447	1 239
Zysk (strata) brutto	10 784	1 295	2 687	94	-50
Korekty razem, w tym:	1 079	2 193	162	1 353	1 290
Amortyzacja	717	378	684	518	428
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 887	-1 439	-1 632	-911	-1 108
Wpływy	16	0	0	36	109
Wydatki	-1 903	-1 440	-1 632	-946	-1 217

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 610	1 079	-2 699	91	3 384
Wpływy	9 773	2 421	3 438	912	4 993
Wydatki, w tym:	-4 163	-1 342	-6 137	-821	-1 608
Dywidendy wypłacone	-400	-350	-350	0	0
Przepływy pieniężne netto razem	15 586	3 127	-1 481	628	3 516
Środki pieniężne na początek okresu	2 784	4 265	4 265	3 638	121
Środki pieniężne na koniec okresu	18 370	7 392	2 784	4 265	3 638

Źródło: Emitent

Szczegółowy opis polityki Grupy Emitenta dotyczącej finansowania oraz zarządzania środkami pieniężnymi wraz z opisem polityki zarządzania ryzykiem finansowym, w tym metod zabezpieczenia przed ryzykiem kursu walut, został zawarty w punkcie 24.1 niniejszego Prospektu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty przechowywane są w PLN, EUR, USD, RBL, UAH.

W 2004 r. Grupa Emitenta finansowała swoją działalność przede wszystkim ze środków pieniężnych z działalności finansowej. Na wartość przepływów pieniężnych z działalności finansowej wpłynęło głównie zwiększenie poziomu krótkoterminowego kredytu obrotowego. Drugim źródłem finansowania działalności Grupy w tym okresie była działalność operacyjna i wynikający z niej wzrost zobowiązań krótkoterminowych (17,2 mln PLN), który przekroczył wzrost należności (15,2 mln PLN). Tak wysokie wzrosty obu pozycji były uzasadnione i wynikały z niemal podwojenia wartości przychodów ze sprzedaży w 2004 roku w stosunku do roku 2003. Negatywny wpływ na poziom przepływów netto Grupy miał wzrost poziomu zapasów o 1,95 mln PLN, który został w dużym stopniu zrekomensowany zmianą stanu rezerw o 1,57 mln PLN. Źródłem wydatków inwestycyjnych w tym okresie były zakupy składników majątku trwałego oraz wartości niematerialnych i prawnych (przy wpływach ze sprzedaży majątku trwałego na poziomie 0,1 mln PLN). Przepływy pieniężne netto ze wszystkich działalności Grupy Emitenta w 2004 roku zamknęły się w kwocie 3,5 mln PLN.

W 2005 roku Grupa Emitenta finansowała swą działalność ze środków pieniężnych generowanych z działalności operacyjnej, a ich głównym źródłem w tym okresie był spadek wartości zapasów o 1,98 mln PLN. Po raz kolejny Grupa zanotowała natomiast wysokie wzrosty zarówno poziomu należności, jak i zobowiązań krótkoterminowych, odpowiednio o 21,2 mln PLN i 20,2 mln PLN. Podobnie jak w roku 2004 było to spowodowane bardzo dynamicznym (70,49%) wzrostem przychodów ze sprzedaży. Zakup składników majątku trwałego oraz wartości niematerialnych, również w 2005 roku, był podstawowym źródłem przepływów z działalności inwestycyjnej. Wpływy z działalności finansowej, wśród których najistotniejszą pozycją było zaciągnięcie kredytów (0,9 mln PLN) przekroczyły wydatki, gdzie najwyższe wartości przypadły płatnościom z tytułu leasingu finansowego (0,2 mln PLN) oraz odsetkom (0,5 mln PLN). Saldo przepływów finansowych netto Grupy Emitenta w 2005 roku wyniosło 0,6 mln PLN.

W okresie trzech kwartałów 2006 roku Grupa UNIBEP wygenerowała przepływy netto z działalności operacyjnej na poziomie 3,49 mln PLN, na co w głównej mierze składały się zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych o wartości 9,73 mln PLN oraz zmiana stanu należności i zapasów na łączną sumę 6,11 mln PLN.

Przepływy z działalności inwestycyjnej netto wyniosły -1,44 mln PLN, było to spowodowane głównie nabyciem składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych na sumę 1,09 mln PLN.

Przepływy z działalności finansowej wyniosły 1,08 mln PLN, Grupa zrealizowała wpływy z kredytów i pożyczek na poziomie 2,42 mln PLN. Po stronie wydatków istotne pozycje stanowiły: wypłacona w kwocie 0,35 mln PLN dywidenda oraz spłata zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości 0,38 mln PLN, jak również zapłacone odsetki w kwocie 0,35 mln PLN.

W 2006 roku Grupa Emitenta finansowała swą działalność ze środków pieniężnych pochodzących z działalności operacyjnej. Ich główne źródło stanowił zysk brutto (2,7 mln PLN). Po stronie wydatków zdecydowanie wyróżnia się zmiana stanu zapasów o wartości 7,1 mln PLN oraz zapłacony podatek dochodowy w wysokości 1,2 mln PLN. Nabycie składników majątku trwałego oraz wartości niematerialnych (1,28 mln PLN), a także nabycie akcji spółki Skarbiec Nieruchomości 1 Sp. z o.o. S.K.A. o wartości 0,4 mln PLN złożyły się na przepływy z działalności inwestycyjnej o wartości 1,63 mln PLN. W 2006 roku, po raz pierwszy w analizowanym okresie, tj. latach 2004–2007, Grupa wykazała ujemne saldo przepływów z działalności finansowej w wysokości 2,7 mln PLN. Główną przyczyną tej sytuacji było obniżenie poziomu kredytów o 4,9 mln PLN, które przekroczyło zaciągnięcie nowych kredytów w wysokości 3,3 mln PLN. Ponadto Grupa Emitenta poniosła koszty płatności z tytułu leasingu finansowego w wysokości 0,4 mln PLN oraz odsetek na poziomie 0,5 mln PLN. Grupa wypłaciła również w 2006 roku dywidendę w kwocie 350 tys. PLN. Pozostałe wpływy z działalności finansowej wyniosły 0,1 mln PLN. W 2006 roku saldo przepływów pieniężnych Grupy Emitenta wyniosło -1,48 mln PLN.

W ciągu trzech kwartałów 2007 roku Grupa Emitenta zrealizowała przepływy z działalności operacyjnej na relatywnie wysokim poziomie. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych na poziomie 44,7 mln PLN pozwoliła Grupie zrównoważyć wzrost

poziomu należności o 39,9 mln PLN, a wraz zyskiem brutto na poziomie 10,8 mln PLN złożyła się na rezultat przepływów operacyjnych netto przekraczający 11,9 mln PLN, podczas gdy poziom zapasów wzrósł o 13,0 mln PLN, zaś rezerw o 9,0 mln PLN.

W pierwszych trzech kwartałach 2007 roku Grupa zanotowała przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej na poziomie -1,9 mln PLN, w których najistotniejszą pozycją było nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych na sumę -1,8 mln PLN.

Przepływy netto z działalności finansowej zamknęły się w kwocie 5,61 mln PLN, ich głównym źródłem były wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów na poziomie 9,78 mln PLN, zaś głównymi wydatkami spłata pożyczek i kredytów w kwocie 3,17 mln PLN oraz wypłacona dywidenda na poziomie 0,4 mln PLN.

7.4.1.3 Potrzeby kredytowe oraz struktura finansowania

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta

	30.09.2007	2006	2005	2004
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,91	0,92	0,94	0,91
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	9,73	11,94	16,59	9,68
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi	1,15	0,95	0,79	0,98
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,81	0,76	0,81	0,78
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,10	0,17	0,13	0,13
Wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek	12,18	2,89	0,47	0,22

Źródło: Emitent

Zasady wyliczania wskaźników:

- wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
- wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/kapitały własne
- wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami stałymi = (kapitały własne + zobowiązania długoterminowe)/aktywa trwałe
- wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = zobowiązania krótkoterminowe/pasywa ogółem
- wskaźnik zadłużenia długoterminowego = zobowiązania długoterminowe/pasywa ogółem
- wskaźnik pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek = EBIT/odsetki

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa przesuwiała ciężar zadłużenia kredytowego ze spółki UNIBEP zajmującej się generalnym wykonawstwem do spółki UNIHOUSE zajmującej się działalnością deweloperską. W latach 2004–2005 UNIBEP finansował się głównie zobowiązaniami handlowymi oraz kredytami obrotowymi (największy w banku PKO BP S.A. w wysokości 4,5 mln PLN). W 2006 roku UNIBEP w znacznym stopniu ograniczył krótkoterminowe finansowanie kredytowe, obniżając jego poziom do 0,4 mln PLN. W 2007 roku UNIBEP sprowadził poziom zadłużenia bankowego do zera, lokując jednocześnie nadwyżki w formie lokat krótkoterminowych. UNIHOUSE z kolei w latach 2005–2007 sukcesywnie zwiększał poziom zadłużenia bankowego o charakterze długoterminowym, zaciągając kolejny kredyt inwestycyjny: na 1,3 mln PLN w 2005 roku w BS w Brańsku. W 2006 roku zaciągnięte zostały również dwie pożyczki na łączną kwotę 0,92 mln PLN.

W 2007 roku UNIHOUSE zaciągnął kolejne kredyty w BS w Brańsku: inwestycyjny w wysokości 1,6 mln PLN oraz kredyt w rachunku bieżącym do 3 mln PLN. UNIHOUSE zaciągnął również dwa kredyty inwestycyjne w banku Nordea Polska na łączną kwotę 8,3 mln PLN oraz kredyt obrotowy w wysokości 583 tys. PLN w tym samym banku (spłacony w sierpniu 2007).

Wysoki poziom zadłużenia krótkoterminowego w latach 2004–2007 w konsekwencji wpłynął na wysoki poziom wskaźnika ogólnego zadłużenia i wskaźnika zadłużenia kapitałów własnych. Wynikało to głównie z faktu, że w analizowanym okresie Spółka finansowała się z wpływów z działalności operacyjnej oraz krótkoterminowych kredytów obrotowych. Dopiero począwszy od 2006 zaczął rosnąć poziom zadłużenia długoterminowego Grupy wynikający z rozpoczęcia finansowanej, po części długoterminowymi kredytami bankowymi, działalności deweloperskiej. Część zadłużenia wynikającego z długoterminowych kredytów inwestycyjnych przypadająca do spłaty w danym roku jest traktowana jako zobowiązania krótkoterminowe. W strukturze finansowania krótkoterminowymi kapitałami obcymi Grupy UNIBEP największy udział przypadają na zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (od 65% w 2004 roku do 76% w 2006 roku i 72% III kwartałe 2007 roku). We wskaźnikach osiągniętych przez Grupę UNIBEP za I–III kwartały 2007 roku wyróżniał się przede wszystkim bardzo wysoki poziom wskaźnika pokrycia zobowiązań z tytułu odsetek (12,18%) oraz wartość EBIT znacząco przekraczająca wartość kosztów finansowych z tytułu odsetek.

Tabela: Zobowiązania krótkoterminowe Grupy Emitenta z tytułu wykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIBEP						
Kredyt Bank S.A.	Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym 3 000 tys. PLN	0,3	PLN	WIBOR O/N + marża banku	21.09.2008	Jednorazowo na koniec okresu
UNIHOUSE						
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 3 578 tys. PLN	2 386	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 4 681 tys. PLN	3 121	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys. PLN	1 410	PLN	WIBOR 1M + marża banku	02.04.2010	Jednorazowo na koniec okresu
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny 800 tys. PLN	213	PLN	WIBOR 1M + marża banku	28.02.2010	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny 500 tys. PLN	125	PLN	WIBOR 1M + marża banku	30.06.2009	W ratach
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Pożyczka 120 tys. PLN	65	PLN	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	30.06.2009	W ratach
Podlaski Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o.	Pożyczka 800 tys. PLN	200	PLN	stała stopa oprocentowania w skali roku	17.12.2009	W ratach

Źródło: Emitent

Tabela: Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe Grupy Emitenta z tytułu przyznanych, lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIBEP						
Bank Millennium S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym 4 000 tys.	4 000	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	16.07.2008	Jednorazowo na koniec okresu
Kredyt Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys.	2 999,7	PLN	WIBOR O/N + marża banku	21.09.2008	Jednorazowo na koniec okresu
PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy 4 500 tys.	4 500	PLN	WIBOR 1 M + marża banku	28.03.2009	Jednorazowo na koniec okresu
UNIHOUSE						
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt w rachunku bieżącym 3 000 tys.	1 590	PLN	WIBOR 1.M + marża banku	02.04.2010	Jednorazowo na koniec okresu

Źródło: Emitent

Tabela: Zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta z tytułu wykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIHOUSE						
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 3 578 tys. PLN	1 192	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Nordea Bank Polska S.A.	Kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości 4 681 tys. PLN	1 560	PLN	WIBOR 1M + marża banku	31.01.2009	W ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – pokrycie kosztów linii produkcyjnej 1 600 tys. PLN	960	PLN	WIBOR 1M + marża banku	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – modernizacja zakładu produkcji 800 tys. PLN	302	PLN	WIBOR 1M + marża banku	28.02.2010	w ratach
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – modernizacja zakładu produkcji 500 tys. PLN	93	PLN	WIBOR 1M + marża banku	30.06.2009	W ratach
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Pożyczka 120 tys. PLN	45	PLN	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	30.06.2009	w ratach
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Pożyczka 800 tys. PLN	593	PLN	stała stopa oprocentowania w skali roku	17.12.2009	w ratach

Źródło: Emitent

Tabela: Potencjalne zobowiązania długoterminowe Grupy Emitenta z tytułu przyznanych, lecz niewykorzystywanych kredytów i pożyczek oraz instrumentów finansowych na dzień 30.09.2007 r.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota do spłaty (tys. PLN)	Waluta (tys.)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Płatność rat
UNIHOUSE						
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Kredyt inwestycyjny – pokrycie kosztów linii produkcyjnej 1 600 tys. PLN	640	PLN	WIBOR 1M + marża banku	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009	1 000 tys. PLN do 31.12.2008, 600 tys. PLN do 31.12.2009

Emitent ocenia, że obecnie w przypadku prowadzenia dotychczasowej normalnej działalności operacyjnej nie występuje dodatkowe istotne zapotrzebowanie kredytowe Grupy Emitenta.

Potrzeby kredytowe Grupy Emitenta nie podlegają w sposób istotny zjawisku sezonowości.

Przewidywane źródła finansowania konieczne do wywiązania się ze zobowiązań Grupy Emitenta to środki własne pochodzące z przyszłych dodatnich przepływów pieniężnych generowanych przez działalność operacyjną, w szczególności ze zakumulowanego zysku netto.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy Emitenta

	30.09.2007	2006	2005	2004
Wskaźnik płynności bieżącej	1,03	0,98	0,94	0,99
Wskaźnik płynności szybkiej	0,85	0,84	0,93	0,91

Źródło: Emitent

Zasady wyliczania wskaźników:

- wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe
- wskaźnik płynności szybkiej = (aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe

W latach 2004–2006 wskaźniki płynności Grupy Emitenta znajdowały się poniżej poziomów uznawanych rynkowo za bezpieczne z punktu widzenia płynności firmy, a w szczególności możliwości szybkiej regulacji zobowiązań. Jednocześnie zauważalna jest tendencja do poprawy wskaźników płynności Grupy Emitenta, szczególnie widoczna w 2007 roku.

Tabela: Kapitał obrotowy Grupy Emitenta (tys. PLN)

Lp.		30.09.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
1.	Aktywa obrotowe	118 614	50 936	47 220	31 261
2.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 745	3 073	4 426	3 621
3.	Aktywa obrotowe skorygowane (1-2)	98 870	47 863	42 794	27 640
4.	Zobowiązania krótkoterminowe	115 084	51 812	50 328	31 463
5.	Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	7 902	1 482	5 377	4 692
6.	Zobowiązania krótkoterminowe skorygowane (4-5)	107 181	50 330	44 951	26 771
7.	Kapitał obrotowy (1-4)	3 531	-876	-3 108	-202
8.	Zapotrzebowanie na środki obrotowe (3-6)	-8 312	-2 467	-2 157	869
9.	Saldo netto środków obrotowych (7-8)	11 842	1 592	-951	-1 071
10.	Udział środków własnych w finansowaniu aktywów obrotowych (7/1)	3,0%	-1,72%	-6,58%	-0,65%

Źródło: Emitent

Tabela: Cykle rotacji Grupy Emitenta (dni)

Lp.		I-III kw. 2007	2006	2005	2004
1.	Cykl rotacji zapasów	14,9	7,7	3,1	4,3
2.	Cykl rotacji należności	57,2	71,2	63,9	40,9
3.	Cykl rotacji zobowiązań	73,8	84,0	66,1	41,1
4.	Cykl operacyjny (1+2)	72,1	78,9	67,0	45,3
5.	Cykl konwersji gotówki (4-3)	-1,7	-5,1	0,9	4,1

Źródło: Emitent

Zasady wyliczania wskaźników:

- cykl rotacji zapasów = (średni stan zapasów/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji należności = (średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności /przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie
- cykl rotacji zobowiązań = (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych/koszty sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)*liczba dni w okresie

W latach 2004–2005 cykl rotacji zobowiązań oraz cykl rotacji należności Grupy Emitenta kształtowały się na podobnym poziomie. W roku 2006 działalność Grupy Emitenta zaczęła być po części finansowana przez odbiorców. Rok 2005 cechował się niskim poziomem rotacji zarówno zobowiązań, jak i należności, pogorszenie wskaźnika należności w 2006 roku zostało więcej niż zrównoważone wzrostem rotacji zobowiązań o prawie 18 dni. Grupa Emitenta wykazywała w analizowanych latach (na koniec roku) cykl konwersji gotówki na poziomie zbliżonym do zera lub ujemnym.

W okresie trzech kwartałów 2007 roku cykl rotacji zapasów Grupy Emitenta wyniósł 14,9 dnia, natomiast cykl rotacji należności 57,2 dnia, co w zestawieniu z cyklem rotacji zobowiązań o długości 73,8 zaskutkowało cyklem konwersji gotówki na poziomie -1,7 dnia.

7.4.1.4 Ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych

Na Datę Prospektu nie występują ograniczenia zasobów kapitałowych Emitenta z wyjątkiem ograniczeń w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku powierniczym, rachunku ZFŚS oraz na dwóch rachunkach lokat zabezpieczających transakcje finansowe.

7.4.2 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Emitent oświadcza, iż zgodnie z jego najlepszą wiedzą przy utrzymaniu obecnego poziomu kontraktacji oraz trendów panujących na rynku działalności Grupy Emitenta prognozowany poziom kapitału obrotowego, rozumianego jako zdolność Grupy Emitenta do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacenia swoich zobowiązań, powinien być wystarczający do pokrycia jego potrzeb wynikających z normalnej działalności operacyjnej w okresie najbliższych 12 miesięcy od Daty Prospektu. Grupa Emitenta ma, oprócz swoich środków pieniężnych, także możliwość korzystania z kredytów bankowych w rachunku bieżącym.

Jednocześnie Emitent oświadcza, iż część środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B zostanie przeznaczona na podwyższenie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

7.4.3 Kapitalizacja i zadłużenie

Zarząd Emitenta oświadcza, że od dnia 30.11.2007 r. nie zaszły istotne zmiany w poziomie zadłużenia i kapitałów własnych.

Tabela: Informacja dotycząca kapitalizacji i zadłużenia (tys. PLN)

Lp.	Pozycja	30.11.2007
I.	Zadłużenie krótkoterminowe ogółem (I.A.+I.B+I.C)	127 776
A.	Gwarantowane	
B.	Zabezpieczone	8 043
C.	Niegwarantowane/niezabezpieczone	119 733
II.	Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego) (II.A.+II.B+II.C)	14 075
A.	Gwarantowane	
B.	Zabezpieczone	4 031
C.	Niegwarantowane/niezabezpieczone	10 044
III.	Kapitał własny (III.A+III.B+III.C)	17 532
A.	Kapitał podstawowy	2 723
B.	Pozostałe kapitały	3 776
C.	Kapitał z aktualizacji wyceny, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, wynik roku bieżącego	11 033

Źródło: Emitent

Opis zabezpieczeń na majątku Grupy Emitenta:

- Umowa przewłaszczenia składników majątku – środków trwałych na kwotę 576 066,36 zł na rzecz UNIQA S.A. Przedstawicielstwo w Białymstoku jako zabezpieczenie umów o gwarancje ubezpieczeniowe.
- Hipoteka zwykła na nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 w kwocie 500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 1263/1124823/2004 o kredyt inwestycyjny z dnia 18.08.2004 r.
- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 179.387,50 zł rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 1263/1124823/2004 o kredyt inwestycyjny z dnia 18.08.2004 r.
- Hipoteka zwykła na nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Bielsku Podlaskim przy ul. Rejonowej 5 w kwocie 800.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2005 o kredyt inwestycyjny z dnia 24.03.2005 r.
- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 311.516,63 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku jako zabezpieczenie umowy nr 261/1124823/2005 o kredyt inwestycyjny z dnia 24.03.2005 r.
- Przewłaszczenie maszyn i urządzeń na kwotę 113.597,95 na rzecz Podlaskiej Fundacji Rozwoju Regionalnego jako zabezpieczenie umowy pożyczki z dnia 27.12.2006 r. na kwotę 120.000,00 PLN.
- Zastaw na akcjach Skarbcza Nieruchomości 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna na rzecz Banku Hipotecznego S.A. w Warszawie jako zabezpieczenie kredytu udzielonego Skarbcowi Nieruchomości 1 Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna. Kwota wierzytelności zabezpieczona zastawem – 28.000.000,00.

- Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. Rejonowa 5 jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku. Umowa nr 1611124823/2007 z 23 marca 2007 r.
- Hipoteka kaucyjna do kwoty 3.900.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski ul. 3 Maja 19 jako zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku. Umowa nr 351/1124823/2007 z 2 kwietnia 2007 r.
- Hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400, hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000,00 na działce Białoleka jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Nordea Bank Polska. Umowa nr ZOKK 1-07-000047 z 14 sierpnia 2007 r.
- Hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800, hipoteka kaucyjna na kwotę 470.000,00 na działce Białoleka jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego na rzecz Nordea Bank Polska. Umowa nr ZOKK 1-07-000048 z 22 maja 2007 r.

Tabela: Informacja o wartości zadłużenia netto (tys. PLN)

Lp.	Pozycja	31.12.2006	30.11.2007
A.	Środki pieniężne	3 073	32 525
B.	Ekwiwalent środków pieniężnych (wyszczególnienie)	0	0
C.	Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	354	465
D.	Płynność (A+B+C)	3 427	32 990
E.	Należności finansowe*	49 545	97 273
F.	Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 153	7 481
G.	Inne krótkoterminowe zadłużenia finansowe	49 200	118 818
H.	Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G)	50 353	126 299
I.	Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (H-E-D)	-2 619	-3 964
J.	Długoterminowe kredyty i pożyczki	3 320	3 465
K.	Wyemitowane obligacje	0	0
L.	Inne długoterminowe zadłużenie finansowe	7 572	10 116
M.	Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (J+K+L)	10 892	13 581
N.	Zadłużenie finansowe netto (I+M)	8 273	9 617

* Zawiera należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę, należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz aktywa z tytułu podatku odroczonego

Źródło: Emitent

Tabela: Informacja dotycząca zadłużenia warunkowego i pośredniego Grupy Emitenta (tys. PLN)

	31.12.2006	30.11.2007
Gwarancje zapłaty należności	0	6 283
Gwarancje dobrego wykonania kontraktu	11 167	28 216
Gwarancje naprawy wad i usterek	676	2 712
Inne gwarancje	33	679
Razem gwarancje	11 877	37 890
Sprawy sporne	344	286
Weksle wystawione jako zabezpieczenia	1 008	308
Razem zadłużenie warunkowe i pośrednie	13 229	38 484

Źródło: Emitent

8. INFORMACJE O EMITENCIE

8.1 Historia i rozwój Emitenta

8.1.1 Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Nazwa (firma): UNIBEP Spółka Akcyjna

Nazwa skrócona: UNIBEP S.A.

8.1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000231271, w dniu 29 marca 2005 roku.

8.1.3 Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony, z wyjątkiem sytuacji, gdy jest to czas nieokreślony

Emitent powstał w wyniku przekształcenia poprzednika prawnego Emitenta – spółki UNIBUD BEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną UNIBUD BEP Spółka Akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 29 marca 2005 roku. Przekształcenie zostało dokonane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. z dnia 26 listopada 2004 roku.

Poprzednik prawny Emitenta – spółka Przedsiębiorstwo Budowlane BEP Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 25 września 1998 roku na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Waldemarem Piotrem Zimnochem (Repertorium A nr 4073/98) i po raz pierwszy wpisany do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, Wydział VIII Gospodarczy, pod numerem RHB 1812, w dniu 1 grudnia 1998 roku, zaś w dniu 16 lipca 2001 roku – do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy, pod nr KRS 0000028386.

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

8.1.4 Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby (utworzenia) oraz adres i numer telefonu jego siedziby statutowej (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba statutowa)

Siedziba: Bielsk Podlaski
 Forma prawna: spółka akcyjna
 Kraj siedziby: Polska
 Adres: ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
 Telefon: (+ 48 85) 730 70 61
 Faks: (+48 85) 730 68 68
 Poczta elektroniczna: biuro@unibep.pl
 Strona internetowa: www.unibep.pl

Emitent w zakresie dotyczącym funkcjonowania jako spółka akcyjna działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów dotyczących spółek prawa handlowego oraz postanowień Statutu.

8.1.5 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

W 1950 roku zarządzeniem Ministra Budownictwa oraz Administracji Publicznej zostało powołane Budowlane Przedsiębiorstwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim. Podlegało ono Wojewódzkiemu Zarządowi Budowlanych Przedsiębiorstw Powiatowych w Białymstoku jako jednostce nadrzędnej.

W 1956 roku Budowlane Przedsiębiorstwo Powiatowe w Bielsku Podlaskim zostało przemianowane na Zarząd Budowlany Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Wiejskiego w Białymstoku. W wyniku następujących zmian organizacyjnych pierwotnie powstało Przedsiębiorstwo Budownictwa Terenowego w Bielsku Podlaskim, które w 1962 roku zostało włączone do Białostockiego Zjednoczenia Budownictwa pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim.

W 1982 roku zarządzeniem Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych zostało włączone w sferę gospodarki terenowej, którego organem założycielskim został Wojewoda Białostocki.

W wyniku zmian własnościowych na początku lat dziewięćdziesiątych przedsiębiorstwo stało się własnością komunalną miasta Bielsk Podlaski. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa było wykonawstwo robót budowlano-montażowych ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego, użyteczności publicznej, szkolnego, służby zdrowia, rolniczego i przemysłowego oraz innych robót związanych z tym budownictwem, a także prowadzenie działalności handlowej. Przedsiębiorstwo zostało wpisane do rejestru przedsiębiorstw państwowych prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, pod nr PP 121.

W dniu 25 września 1998 r. nastąpiło przekształcenie przedsiębiorstwa komunalnego pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 1 grudnia 1998 r. Przedsiębiorstwo Budowlane BEP Sp. z o.o. zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, pod nr RHB 1812.

W dniu 8 września 1999 r. została zawarta umowa sprzedaży udziałów Przedsiębiorstwa Budowlanego BEP Sp. z o.o. na rzecz UNIBUD S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, na mocy której przeniesiono na kupującego 46.234 udziały za cenę 40,00 zł za jeden udział. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 roku o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz.U. 1996, Nr 118, poz. 561, z późn. zm.) pracownikom ww. przedsiębiorstwa przysługiwało prawo do nieodpłatnego nabycia 15% jego udziałów.

W dniu 30 listopada 1999 r. została podjęta uchwała o zmianie firmy na Unibud BEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W tym samym miesiącu UNIBUD S.A. połączył się ze spółką Budimex Warszawa S.A. W wyniku połączenia powstała spółka Budimex Unibud S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 16 lipca 2001 r. Unibud BEP Sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000028386.

W dniu 26 lipca 2002 r. większościowy udziałowiec spółki Unibud BEP Sp. z o.o., spółka Budimex Unibud S.A. dokonał sprzedaży udziałów tej spółki na rzecz Przedsiębiorstwa Usługowo-Produkcyjnego TELKA Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Sprzedażą zostały objęte wszystkie udziały należące do spółki Budimex Unibud S.A. W tym samym roku Przedsiębiorstwo TELKA Sp. z o.o. sprzedało wszystkie posiadane udziały na rzecz m.in. obecnych akcjonariuszy Emitenta.

W 2004 roku powstała spółka zależna Emitenta – UNIHOUSE Sp. z o.o. zajmująca się działalnością deweloperską i obsługą nieruchomości.

W tym samym roku powstało przedstawicielstwo Emitenta w Moskwie (Federacja Rosyjska), a Unibud BEP Sp. z o.o. uzyskała licencję (koncesję) generalnego wykonawcy usług budowlanych w Federacji Rosyjskiej, jako jedna z niewielu polskich firm.

Również w 2004 roku Emitent uzyskał certyfikat zarządzania jakością wg normy ISO 9001:2000, który obejmuje organizowanie, realizację i zarządzanie przedsięwzięciami inwestycyjnymi w zakresie budownictwa ogólnego, mieszkaniowego, przemysłowego, inżynierskiego i specjalistycznego.

W dniu 26 listopada 2004 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Unibud BEP Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną, w wyniku czego dnia 29 marca 2005 roku powstała spółka akcyjna Unibud BEP S.A.

W dniu 12 maja 2005 roku na podstawie art. 418 KSH została podjęta uchwała o przymusowym wykupie 224 akcji Emitenta należących do akcjonariuszy mniejszościowych przez akcjonariuszy Emitenta reprezentujących łącznie 99,43% kapitału zakładowego. W wyniku tego wykupu akcjonariuszami Emitenta zostali jego obecni akcjonariusze.

W 2005 roku spółka zależna Emitenta UNIHOUSE Sp. z o.o. rozpoczęła sprzedaż produktów wytwarzanych w oparciu o własną, nową na polskim rynku budowlanym technologię realizacji budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego w systemie CETE, opracowaną na podstawie niemieckiej normy DIN 1053 Teil 4 Fertigbauteile und Zulassung Z-17.1-550.

W 2006 roku Emitent wdrożył informatyczny system wspomaganie zarządzania przedsiębiorstwem – ERP, dzięki czemu nastąpiła znaczna poprawa jakości informacji zarządczej oraz realizacji poszczególnych projektów poprzez uzyskanie sprawniejszego obiegu informacji i dostępu do danych.

W tym samym roku powstała druga spółka zależna Emitenta – Unibud Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie i uzyskała licencję (koncesję) generalnego wykonawcy usług budowlanych na rynku ukraińskim. W 2007 roku dokonano zmiany jej firmy na UNIBEP Lwów Sp. z o.o.

W dniu 30 listopada 2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Unibud BEP S.A. podjęło uchwałę o zmianie dotychczasowej firmy na UNIBEP S.A.

W dniu 12 lutego 2008 roku Emitent nabył 95% udziałów w spółce STROJIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie, której głównym przedmiotem działalności jest budownictwo. Tym samym spółka ta weszła w skład Grupy Emitenta.

8.2 Działalność Grupy Emitenta

8.2.1 Działalność podstawowa

8.2.1.1 Podstawowe obszary i rodzaj działalności

Podstawowy obszar działalności Grupy Emitenta obejmuje generalne wykonawstwo w obszarze budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, przemysłowego oraz ogólnego. Intensywnie rozwijana jest również działalność deweloperska oraz produkcyjna realizowana poprzez spółkę zależną UNIHOUSE Sp. z o.o.

Na Datę Prospektu w skład Grupy UNIBEP wchodzi UNIBEP S.A., UNIHOUSE Sp. z o.o., zarejestrowana na Ukrainie spółka UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie oraz nabyta w dniu 12 lutego 2008 r. spółka STROJIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliningradzie.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu działalność podstawowa Emitenta obejmowała świadczenie usług generalnego wykonawstwa robót budowlanych w obszarze budownictwa mieszkaniowego, handlowo-usługowego, przemysłowego oraz ogólnego na rynku krajowym i zagranicznym.

W grudniu 2007 roku rozpoczęto przygotowania do wydzielenia działalności produkcyjnej od działalności deweloperskiej prowadzonych w ramach spółki zależnej UNIHOUSE i ulokowania jednej z nich w odrębnej, nowo utworzonej spółce. Wynikiem tego będzie większa przejrzystość biznesowa Grupy Emitenta i większa sprawność operacyjna poszczególnych linii biznesowych.

Działalność spółki zależnej UNIHOUSE Sp. z o.o. w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu obejmowała:

- działalność deweloperską prowadzoną głównie na terenie aglomeracji warszawskiej;
- działalność w zakresie produkcji prefabrykatów ceramicznych we własnej technologii CETE oraz budowy osiedli domów jednorodzinnych w oparciu o ww. technologię;
- działalność produkcyjną w zakresie elementów stolarskich, w tym głównie schodów drewnianych.

Spółka zależna Emitenta UNIBEP Lwów Sp. z o.o. powstała w roku 2006 w związku z planowaną ekspansją na rynku ukraińskim. Na Datę Prospektu spółka nie prowadzi działalności operacyjnej z powodów opisanych w punkcie 8.2.5 Prospektu dotyczącym strategii rozwoju Grupy Emitenta.

Na Datę Prospektu spółka zależna Emitenta STROJIMP Sp. z o.o. nie prowadzi działalności.

Szczegółowy opis istotnych zdarzeń w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta, w tym zmian w zakresie przedmiotu prowadzonej działalności operacyjnej w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, znajduje się w punkcie 8.1.5 niniejszego Prospektu.

Strategicznym kierunkiem rozwoju Grupy Emitenta jest budownictwo mieszkaniowe, gdzie Emitent operuje na rynku krajowym, ze szczególnym uwzględnieniem rynku stołecznego oraz Polski północno-wschodniej, a także na rynkach zagranicznych, gdzie kluczową pozycję zajmuje rynek rosyjski.

Samodzielna działalność eksportowa w Grupie rozwijana jest od roku 2005, a najbardziej znaczącym projektem eksportowym była budowa fabryki biopreparatów w Orle dla firmy Bioton Wostok (spółka zależna firmy Bioton S.A.). Intensywna praca nad akwizycją przyniosła wyraźne efekty w roku 2007, kiedy to Emitent podpisał kontrakt na budowę kompleksu apartamentowców w Soczi o wartości około 110 mln EUR oraz przejął realizację kontraktu kompleksu handlowo-usługowego w Kaliningradzie o wartości robót do wykonania w wysokości ponad 24 mln EUR. Oprócz podpisanych umów firma prowadzi zaawansowane rozmowy w sprawie pozyskania kolejnych dużych kontraktów, czego wyrazem jest choćby podpisany list intencyjny w sprawie budowy obiektu w Kazaniu o wartości przekraczającej 102 mln EUR.

Kontrakty zagraniczne realizowane na zlecenie zagranicznych inwestorów są objęte ubezpieczeniem w KUKE. Podobnie jak w kraju firma występuje w charakterze generalnego wykonawcy, współpracując z polskimi oraz rosyjskimi podwykonawcami.

8.2.1.2 Nowe produkty i usługi

Ważną rolę w strategii rozwoju Grupy Emitenta zajmuje technologia CETE. Jest to system polegający na produkcji prefabrykatów z tradycyjnych ceramicznych materiałów w hali montażowej producenta, a następnie transportowaniu ich na plac budowy, gdzie są montowane. Dzięki rozwiązaniom technologii CETE spółka UNIHOUSE jest w stanie budować domy w znacznie krótszym czasie, niż przy zastosowaniu metody tradycyjnej. W grudniu 2007 uruchomiono nową zautomatyzowaną linię produkcyjną, która pozwoli na uzyskanie wysokiej wydajności produkcji przy wyższej jakości prefabrykatów. Dużym atutem technologii CETE jest niezależnienie w znacznym stopniu procesu budowy od warunków pogodowych oraz problemów z zatrudnieniem pracowników o odpowiednich kwalifikacjach bezpośrednio na placach budów.

UNIHOUSE opracowuje równolegle dobrze znaną na rynkach zachodnich technologię domów o lekkiej konstrukcji. W przeciwieństwie do technologii ceramicznej jest to produkt, który Grupa UNIBEP będzie mogła oferować również na rynkach zagranicznych, ze względu na relatywnie niski koszt transportu elementów budowlanych.

8.2.2 Główne rynki działalności

8.2.2.1 Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży

Poniższa tabela prezentuje wartość sprzedaży usług budowlanych, wyrobów oraz usług pozostałych.

Tabela: Struktura asortymentowa przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
przychody z działalności budowlanej	260 226	131 397	199 646	184 977	108 885
<i>udział (%)</i>	95%	97%	97%	98%	98%
przychody z działalności deweloperskiej	11 012	0	0	0	0
<i>udział (%)</i>	4%	0%	0%	0%	0%
Pozostałe przychody	3 606	4 025	5 728	4 383	2 145
<i>udział (%)</i>	1%	3%	3%	2%	2%
<i>korekta konsolidacyjna</i>	0	0	-212	-64	0
Przychody ze sprzedaży ogółem	274 844	135 423	205 163	189 296	111 030

Źródło: Emitent

Głównym źródłem przychodów Grupy Emitenta w analizowanym okresie była sprzedaż usług budowlanych. Poczynając od 2007 roku, coraz istotniejszą pozycję w strukturze przychodów Grupy Emitenta będą zajmowały przychody z działalności deweloperskiej.

8.2.2.2 Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży

Poniższa tabela prezentuje wartość sprzedaży krajowej i zagranicznej.

Tabela: Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta (tys. PLN)

	I-III kw. 2007	I-III kw. 2006	2006	2005	2004
Sprzedaż krajowa	263 702	122 019	175 670	169 194	111 030
<i>udział (%)</i>	95,98%	90,10%	85,62%	89,38%	100,00%
Eksport	11 142	13 403	29 493	20 102	0
<i>udział (%)</i>	4,06%	9,90%	14,38%	10,62%	0,00%
Przychody ze sprzedaży ogółem	274 744	135 423	205 163	189 296	111 030

Źródło: Emitent

Głównym rynkiem zbytu Grupy Emitenta w analizowanym okresie (tj. 2004–2007) był rynek krajowy. W 2005 Grupa po raz pierwszy w analizowanym okresie zrealizowała przychody ze sprzedaży eksportowej. Do roku 2004 aktywność na rynkach zagranicznych była prowadzona w charakterze podwykonawcy innych polskich przedsiębiorstw. W roku 2004 Emitent utworzył przedstawicielstwo w Moskwie oraz uzyskał licencję na roboty budowlane w Rosji, co otworzyło Grupie UNIBEP drogę do samodzielnej realizacji kontraktów w charakterze generalnego wykonawcy. Eksport realizowany jest głównie na rynku rosyjskim, ze śladowymi ilościami przychodów z eksportu na Ukrainę. Oczekuje się, iż tendencja wzrostowa prezentowana w latach 2005–2006 utrzyma się i oprócz działalności deweloperskiej będzie kluczową dźwignią dynamicznego wzrostu przychodów Grupy w najbliższych latach.

Niższy niż w latach 2004–2006 udział sprzedaży eksportowej w sprzedaży ogółem zrealizowanej w III kwartale 2007 r. wynikał z faktu, iż Spółka przygotowywała w tym okresie realizację dwóch dużych kontraktów zagranicznych, a przychody z realizacji tych kontraktów zostały zrealizowane w IV kwartale 2007 r.

Grupa Emitenta nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców. Znaczący udział w sprzedaży krajowej ma firma Dom Development S.A., w sprzedaży zagranicznej coraz większy udział będzie miała rosyjska firma RGS NEDWIZIMOSTI.

8.2.2.3 Sezonowość produkcji i rynków zbytu

Podobnie jak większość spółek sektora budowlanego, Grupa Emitenta doświadcza zjawiska sezonowości przychodów ze sprzedaży. Sezonowość sprzedaży uwarunkowana jest następującymi czynnikami:

- warunki atmosferyczne w sezonie zimowym ograniczają możliwość wykonania znacznej części robót zewnętrznych i stanów surowych obiektów,
- planowanie przez inwestorów większości cykli inwestycyjnych w sposób zapewniający ich zakończenie w ostatnich miesiącach roku,
- koncentracja prowadzonych przez większość inwestorów prac w sezonie wiosna–jesień.

Grupa podejmuje następujące działania ograniczające wpływ sezonowości na wielkość przychodów:

- wykorzystywanie nowych technologii podczas realizacji stanów surowych umożliwiających prowadzenie robót w ujemnych temperaturach,
- opracowywanie harmonogramów budów w taki sposób, aby w miesiącach zimowych prowadzić prace wykończeniowe wewnątrz budynków.

Jedynie nietypowe warunki atmosferyczne mogą mieć negatywny wpływ na realizację kontraktów, tj. wygenerowanie opóźnień i dodatkowych kosztów. W celu zabezpieczenia się przed wpływem czynników pogodowych na realizację kontraktów Grupa UNIBEP poprzez specjalne klauzule w umowach uzależnia termin zakończenia projektów od warunków atmosferycznych, a także tak planuje budowy, aby prawdopodobieństwo wystąpienia warunków atmosferycznych mogących utrudnić działalność było minimalne.

8.2.2.4 Ogólna charakterystyka rynku budowlanego w Polsce

Otoczenie gospodarcze w Polsce i na świecie oraz perspektywy utrzymania koniunktury

Sytuacja makroekonomiczna w kraju jest głównym czynnikiem wpływającym na koniunkturę na polskim rynku budownictwa, a tym samym na działalność gospodarczą Grupy Emitenta. Poniższa tabela zawiera zestawienie najważniejszych wskaźników makroekonomicznych gospodarki polskiej w latach 2004–2006 wraz z prognozami na lata 2007 i 2008.

Tabela: Wskaźniki makroekonomiczne w Polsce (2005–2008)

	2005	2006	2007E	2008E
PKB /wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku/	3,5	6,1	6,1	5,5
Popyt krajowy /wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku/	2,4	7,3	8,0	7,2
Nakłady brutto na środki trwałe /wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku/	6,5	15,6	19,2	14
Produkcja przemysłowa /wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku/	4,0	12,5	9,3	9,5
Bilans handlowy /mln EUR/	-2 242	-5 536	-9 296	-15 438
Inflacja (CPI) /wzrost cen w % w stosunku do poprzedniego roku/	2,1	1,0	2,3	3,2
Ceny produkcji (PPI) /wzrost cen w % w stosunku do poprzedniego roku/	0,7	2,5	2,5	2,6
Rentowność netto w gospodarce	3,9	4,7	bd	bd
Płace realne brutto /wzrost płac w % w stosunku do poprzedniego roku/	1,8	4,2	5,8	3,7
Bezrobocie /stopa wyrażona w %/	17,6	14,9	11,8	10,5
Zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw /wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku/	1,9	3,2	4,6	4,3
Kurs wymiany EUR/PLN	4,02	3,90	3,8	3,8
Kurs wymiany USD/PLN	3,23	3,10	2,8	2,7
WIBOR 3M	5,29	4,21	4,72	5,66
Referencyjna stopa procentowa NBP	4,5	4,0	4,75	bd

* E – oznacza estymację przyszłych wskaźników makroekonomicznych dokonaną przez IBnGR, dla poziomu referencyjnej stopy procentowej NBP wartość z 1 września 2007 r.

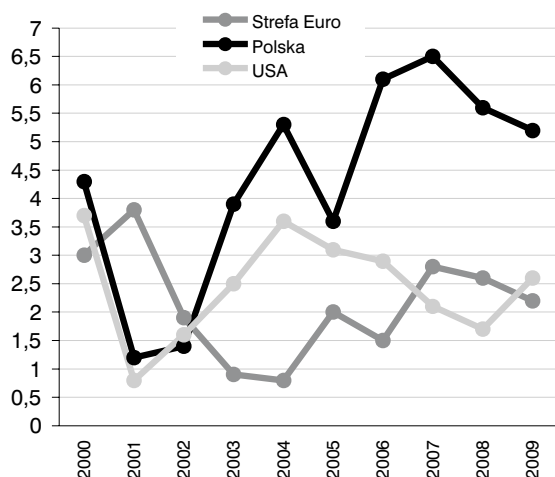
Źródło: GUS oraz Kwartalne Prognozy Makroekonomiczne nr 56 (październik 2007 r.), Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, publikacje Banku BZ WBK, NBP, MF

Od 2004 roku Polska znajduje się na ścieżce wzrostu gospodarczego i zalicza się obecnie do najszybciej rozwijających się państw UE. Wzrost gospodarczy w 2006 r. wyniósł 6,2%, co było spowodowane wzrostem inwestycji przedsiębiorstw, rosnącym popytem wewnętrznym oraz wciąż silną pozycją eksportu. Taka struktura wzrostu gospodarczego wskazuje na trwały charakter ożywienia gospodarczego i pozwala szacować tempo wzrostu PKB na poziomie 6% w 2007 i 5,5% 2008 r. Polska jest także atrakcyjnym miejscem lokowania inwestycji zagranicznych, które w 2006 r. wyniosły ok. 11 mld EUR. Stopniowo od 2004 r.

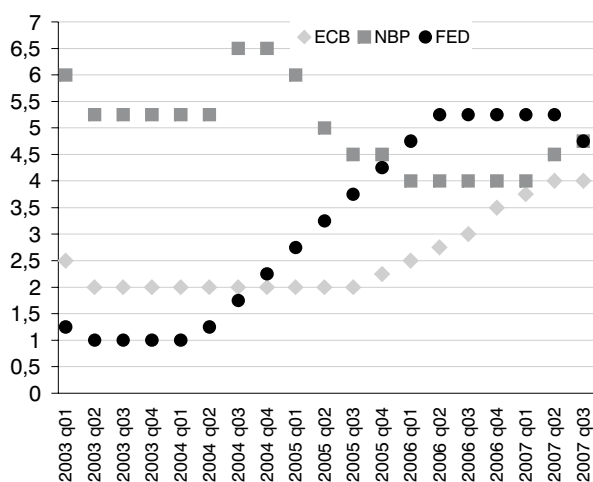
następuje również poprawa sytuacji na rynku pracy charakteryzująca się spadkiem bezrobocia, wzrostem liczby zatrudnionych oraz podwyżkami płac. W październiku 2007 r. stopa bezrobocia spadła do 11,8%.

Mimo szybkiego wzrostu gospodarczego w ostatnich latach presja inflacyjna pozostawała ograniczona, co pozwoliło na obniżki stóp procentowych z 6,5% w 2004 r. do 4,0 w 2006 r. We wrześniu 2007 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 4,75%. Jednak ze względu na rosnącą inflację w drugiej połowie 2007 r. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się czterokrotnie podwyższyć stopy procentowe, łącznie o 1 pkt proc. Obecnie stopa referencyjna wynosi 5%.

Wzrost realnego PKB w Polsce, Strefie Euro oraz USA w latach 2000–2006 oraz prognoza na lata 2007–2009

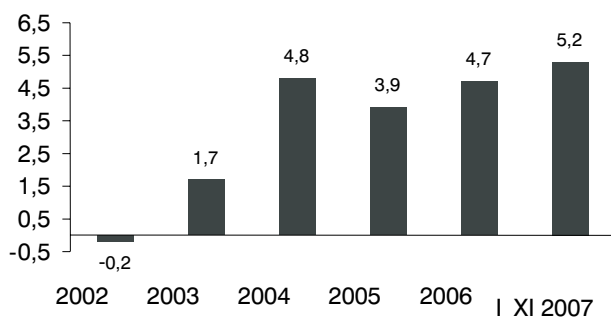


Stopa funduszy federalnych FED, stopa refinansowa ECB oraz stopa referencyjna NBP w latach 2003–2007

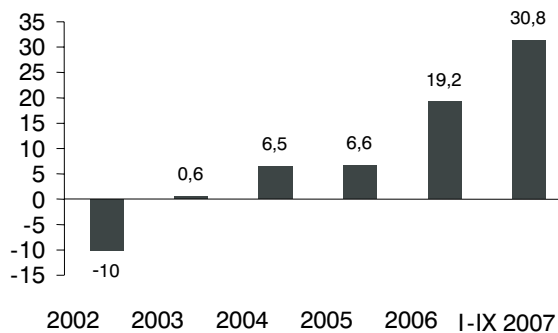


Źródło: Eurostat, NBP, ECB, Federal Reserve

Rentowność netto w polskiej gospodarce w latach 2002–2007 /w %/



Inwestycje przedsiębiorstw w Polsce w latach 2002–2007 /% do roku poprzedniego/



Źródło: GUS Biuletyny Statystyczne

Aktualnie do pozytywnych tendencji w polskiej gospodarce można zaliczyć:

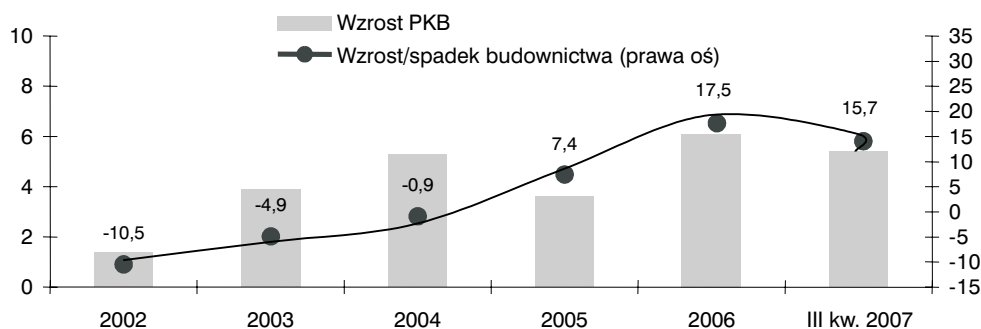
- 1) Utrzymującą się koniunkturę stymulującą wzrost nakładów inwestycyjnych,
- 2) Napływ funduszy pomocowych z UE finansujących w coraz większym stopniu inwestycje w Polsce oraz w regionie Europy Środkowej i Wschodniej,
- 3) Utrzymującą się wysoką rentowność w sektorze przedsiębiorstw sprzyjającą reinwestowaniu środków,
- 4) Likwidowanie przeszkód formalno-prawnych, które obecnie opóźniają podejmowanie decyzji inwestycyjnych,
- 5) Napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce i w regionie Europy Środkowej i Wschodniej.

Do podstawowych zagrożeń dla dalszego utrzymania koniunktury w przemyśle i budownictwie należy możliwość ostabienia koniunktury globalnej (zapoczątkowane recesją gospodarczą w USA) oraz wzrost inflacji w Polsce i związany z tym wzrost kosztu pozyskania kapitału.

Ogólna koniunktura na rynku budownictwa w Polsce

Budownictwo w Polsce później niż inne dziedziny odnotowało wzrosty. W latach 2003 i 2004 spadek budownictwa r/r wyniósł kolejno -4,9% i -0,9%. Wzrost produkcji budowlanej nastąpił od 2005 roku (7,4%), wynosząc na koniec 2006 roku 17,5%, a w I półroczu 2007 roku 30,2%.

Wzrost/spadek budownictwa w % do roku poprzedniego na tle realnego wzrostu PKB



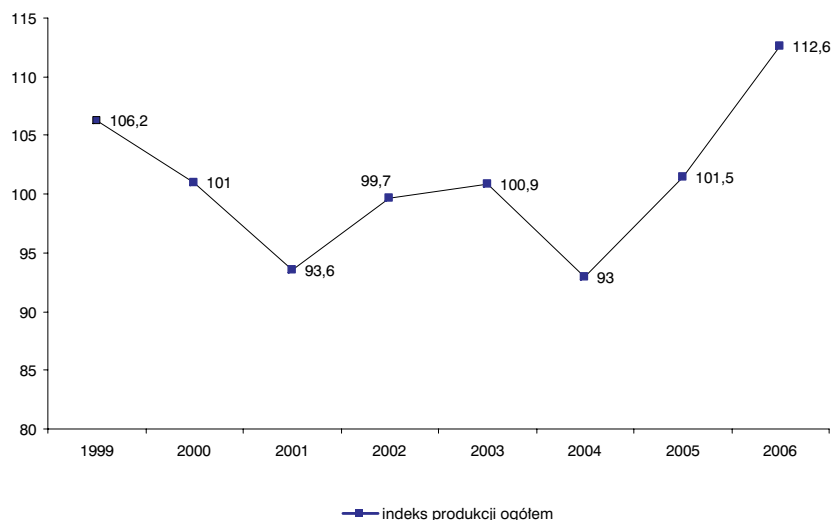
Źródło: GUS Biuletyny Statystyczne

Na podstawie danych GUS oraz opracowania Polskiej Izby Konstrukcji Stalowych w latach 2000–2003 sektor budownictwa przynosił straty (40% firm nie przynosiło zysku). Przedsiębiorstwa były zadłużone, pogarszały się relacje między zobowiązaniami i należnościami z tytułu dostaw i usług. Stan ten skutkował brakiem środków na bieżącą działalność (okres tzw. zatorów płatniczych).

Od 2004 roku odnotowano poprawę rentowności sektora. W 2004 roku rentowność netto wyniosła 1,1%, a w 2005 roku wzrosła do 1,7%. W 2006 roku odnotowano dalszą poprawę rentowności sięgającą 3,5%. Liczba firm budowlanych nieprzynoszących zysku w 2006 roku wyniosła 12%. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2007 roku rentowność netto sektora wyniosła 3,7%.

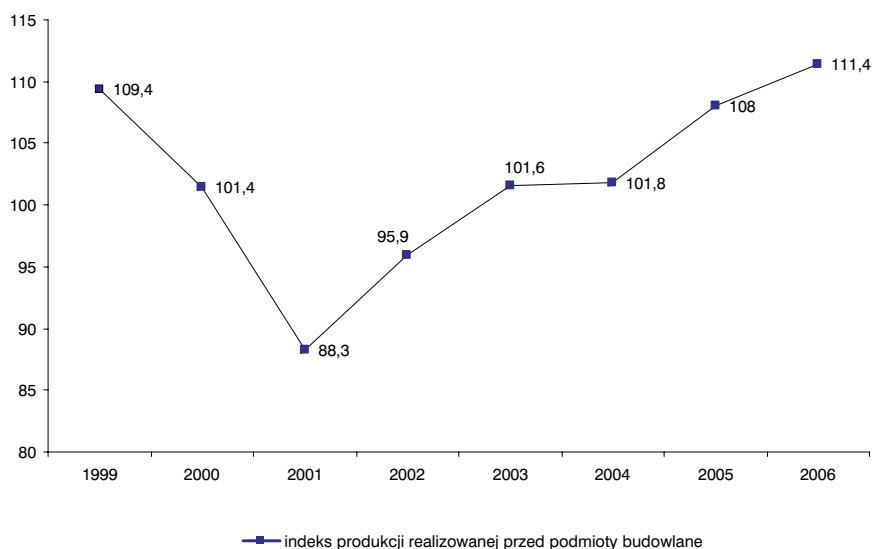
Głównymi wskaźnikami makroekonomicznymi opisującymi aktualną koniunkturę na rynku budownictwa jest produkcja budowlano-montażowa oraz wartość dodana budownictwa. Produkcja budowlano-montażowa obejmuje roboty zrealizowane na terenie całego kraju przez podmioty gospodarcze budowlane, polegające na wznoszeniu 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. W obrębie tego segmentu występuje podział na system zlecienny (prace zaliczane do produkcji budowlanej realizowane przez firmy budowlane i inne podmioty gospodarcze) oraz system gospodarczy (realizowany samodzielnie przez inwestorów).

Dynamika produkcji budowlano-montażowej ogółem w cenach stałych (rok poprzedni = 100)



Źródło: GUS

Dynamika produkcji budowlano-montażowej w cenach stałych realizowanej przez podmioty budowlane (rok poprzedni = 100)



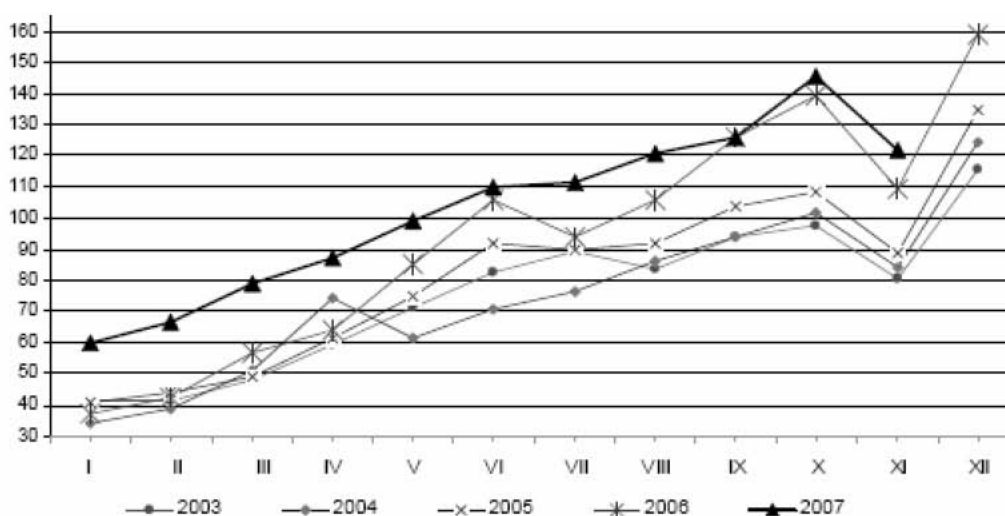
Źródło: GUS

Według danych GUS dynamika produkcji budowlano-montażowej ogółem w cenach stałych w 2006 r. wykazała wzrost o 12,6%, natomiast produkcja budowlano-montażowa realizowana przez podmioty budowlane w systemie zleceń wykazała wzrost w cenach stałych o 11,4%.

Według dostępnych danych GUS produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych), obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym, zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób była w grudniu 2007 roku wyższa o 13,0% niż w grudniu 2006 roku i o 47,5% niższa w porównaniu z listopadem 2007 roku. Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie wyższym o 12,7% niż w listopadzie 2006 roku i o 5,1% – w porównaniu z październikiem 2007 roku.

Na podstawie danych i informacji GUS w stosunku do grudnia ubiegłego roku wzrost produkcji wystąpił w jednostkach zajmujących się wykonywaniem instalacji budowlanych: o 8,0% oraz wznoszeniem budynków i budowli; inżynierią lądową i wodną: o 13,2%.

Produkcja budowlano-montażowa (przeciętna miesięczna 2000 = 100)



Źródło: GUS

Badania przeprowadzone przez firmę badawczą PMR, opublikowane w raporcie z listopada 2007 roku, wskazują na utrzymanie koniunktury na rynku budowlanym w Polsce. Ponad 80% respondentów w ankiecie PMR oceniło bieżącą sytuację firmy na rynku jako pozytywną, co oznacza dalszy wzrost tego odsetka w porównaniu z poprzednim badaniem przeprowadzonym w marcu 2007 roku. Jednocześnie 39% respondentów oczekuje dalszej poprawy sytuacji na rynku budowlanym (odsetek ten zmniejszył się w stosunku do poprzedniego badania z marca 2007 roku), natomiast 54% respondentów oczekuje utrzymania się koniunktury na niezmiennym poziomie (grupa ta znacząco zwiększyła się w porównaniu z wynikami poprzedniego badania z marca 2007 roku). Odsetek firm spodziewających się pogorszenia sytuacji na rynku budowlanym wynosił w listopadzie 2007 roku 7%. Na podstawie tych samych badań PMR firmy budowlane przewidują dalszy wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym (94%) oraz dalszy wzrost cen materiałów budowlanych (60%).

Dane PMR wskazują również, że w okresie od marca 2007 roku do listopada 2007 roku wyraźnie wzrosło znaczenie niedoboru siły roboczej jako bariery dla działalności na rynku budowlanym (80% firm potwierdza tę barierę). Z kolei skomplikowane i często zmieniające się prawo jest przeszkodą dla niemal połowy badanych firm, co wskazuje na wzrost znaczenia tej bariery w porównaniu z badaniem z początku 2007 roku. W listopadzie 2007 roku wyraźnie spadł również odsetek firm mających trudności z zaopatrzeniem się w materiały budowlane (w badaniu PMR taką barierę rozwoju potwierdziło 29% badanych firm w porównaniu do 45% w marcu 2007 roku). Systematycznie maleje także znaczenie zatorów płatniczych jako przeszkody w prowadzeniu działalności (w listopadzie 2007 roku 19% respondentów potwierdziło taką barierę rozwoju) na rynku budowlanym, a także silnej konkurencji w sektorze (w listopadzie 2007 roku 18% respondentów potwierdziło taką barierę rozwoju).

Szacunki firmy PMR Research (PMR) wskazują na trwały charakter ożywienia w budownictwie i przewidują, iż średnioroczny wzrost rynku budowlano-montażowego w najbliższych latach wyniesie 8–11%, przy czym według opinii przedstawicieli firm budowlanych najszybciej rozwijać się będą sektory drogowy i mieszkaniowy.

W ocenie Zarządu Emitenta w przyszłości ożywienie powinno być wspierane przez wiele fundamentalnych czynników – utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce, znaczący deficyt mieszkań, budowę dróg, infrastruktury i obiektów ochrony środowiska współfinansowanych ze środków unijnych, dobre wyniki spółek przemysłowych przekładające się na wzrost inwestycji.

8.2.2.5 Budownictwo mieszkaniowe

Rynek mieszkaniowy w Polsce

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 cały czas istnieje deficyt mieszkań mogący wynosić nawet 1,5 mln lokali.

Na niski poziom zasobów mieszkaniowych nakłada się wzrost liczby gospodarstw domowych w kolejnych latach (według GUS w 2006 roku zawarto 226 tys. małżeństw), co jest związane z wkraczaniem w dorosłe życie roczników wyżu demograficznego

urodzonych w latach 70. i 80. XX w. Zgodnie z projekcjami GUS liczba gospodarstw domowych będzie wzrastać do ok. 2020 r., kiedy to osiągnie liczbę 15,3 mln wobec 14,0 mln w 2006 r. Z danych zebranych w 2002 r. (liczba gospodarstw domowych na poziomie 13,3 mln zł) w czasie Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań w Polsce istniało 12,5 mln mieszkań, z czego 11,8 mln zamieszkałych, co dawało 3,25 osoby w mieszkaniu. Kontynuowane powinny być także trendy migracyjne ze wsi i małych miast do regionalnych centrów gospodarczych.

Ilość mieszkań oddawanych do użytku w latach 2004–2006 była względnie stała i wynosiła ok. 110 tys. rocznie, a łącznie do użytku w tym okresie oddano 338 tys. lokali. W I–III kw. 2007 r. oddano do użytkowania 86,4 tys. mieszkań, tj. o 12,9% więcej niż w analogicznym okresie roku 2006. Na rynku deweloperskim obserwowany jest wzrost konkurencji, co jednak wciąż niedostatecznie likwiduje występującą znaczącą nadwyżkę potencjalnego popytu na mieszkania nad ich podażą.

PMR Research (PMR) ocenia, że wzrost produkcji budownictwa mieszkaniowego będzie przekraczał w najbliższych kilku latach 10% rocznie, przy czym najwyższa dynamika wzrostu na poziomie 18% spodziewana jest w 2007 roku. Według IBnGR w I kwartale 2007 r. budownictwo było najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki w rozbiciu sektorowym. Instytut szacuje, że budownictwo utrzyma tę pozycję także w 2007 r. i 2008 r., kiedy wartość dodana wzrośnie realnie odpowiednio o 16,3 i 12 proc.

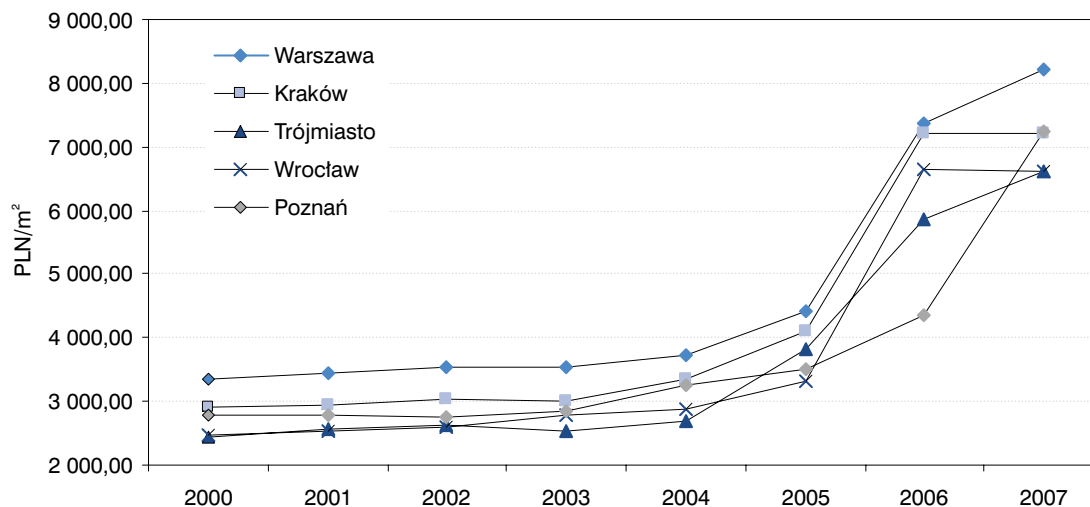
Poprawa sytuacji gospodarczej gospodarstw domowych oraz dostęp do relatywnie niskooprocentowanych kredytów hipotecznych powinny w kolejnych latach stymulować popyt na mieszkania. Zgodnie z analizami Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR) rynek kredytów hipotecznych w Polsce będzie w kolejnych latach w dalszym ciągu cechował się dynamicznym wzrostem. Wartość kredytów hipotecznych udzielonych przez polskie banki może sięgnąć 250 mld zł w 2011 r. wobec 78 mld zł w 2006 r. Polski rynek kredytów hipotecznych wciąż stanowi 0,3 proc. rynku UE, podczas gdy ludność Polski to 8,3 proc. ludności UE, 7 proc. zatrudnionych, 2,4 proc. PKB oraz 2,6 proc. konsumpcji prywatnej. Relacja kredytów hipotecznych do PKB w okresie najbliższych 5 lat może ulec podwojeniu i sięgnąć 16–18% (dla porównania w Niemczech wynosi 55%, a w Wielkiej Brytanii 75%). Związek Banków Polskich (ZBP) szacuje, że w 2007 r. wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych osiągnie 57 mld zł.

Utrzymujący się wysoki deficyt mieszkaniowy w Polsce, wzrost zamożności społeczeństwa oraz rządowe inicjatywy wsparcia sektora sugerują, iż ożywienie obserwowane w mieszkalnictwie może mieć trwały charakter. Należy jednak podkreślić, iż dalszy rozwój tego rynku warunkuje kilka czynników, przede wszystkim tworzenie przyjaznych warunków prawno-instytucjonalnych (poprawa dostępności gruntów, uproszczenie procedur administracyjnych), dostępność taniego kredytowania w postaci kredytów hipotecznych oraz ewentualne wsparcie finansowe gospodarstw domowych w uzyskaniu własnego mieszkania poprzez dofinansowanie kredytów mieszkaniowych. Do szans stojących przed rynkiem zaliczyć można stworzenie spójnego programu rozwoju budownictwa, uregulowania prawne usprawniające proces inwestycyjny, wsparcie przez państwo budownictwa mieszkaniowego oraz obniżony VAT na budownictwo społeczne. Zagrożenie stanowią bariery prawne, ograniczona podaż gruntów pod nowe inwestycje (brak planów zagospodarowania przestrzennego, deficyt gruntów uzbrojonych), zły stan techniczny i zaległości remontowe, a także niewielkie zasoby mieszkań socjalnych oraz stosunkowo wysokie ceny mieszkań, przekraczające możliwości wielu potencjalnych nabywców.

Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie i innych dużych miastach Polski

Dobra koniunktura w budownictwie mieszkaniowym trwa od 2004 r. Obserwuje się wyraźną przewagę popytu nad podażą widoczną najpierw na rynku stołecznym, następnie w innych dużych miastach (Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź). Rynek budownictwa mieszkaniowego w dużych miastach charakteryzuje bardzo wysoka sprzedaż mieszkań we wczesnej fazie realizacji inwestycji. Charakterystyczny był także dynamiczny wzrost cen, który uległ wyhamowaniu w III i IV kw. 2007 r., jak również kosztów inwestycji (grunty, koszty wykonawstwa). Ograniczona dostępność gruntów i wzrost ich cen powoduje natomiast wzrost intensywności zabudowy.

Zmiany cen nowych mieszkań w miastach w latach 2000-2007



Źródło: REAS Konsulting, redNet Property Consulting, KnightFrank

Począwszy od 2004 r. obserwowany był wzrost rentowności działalności deweloperskiej oraz spadek ryzyka kredytowania deweloperów przez banki. Rosnąca przewaga popytu na mieszkania nad podażą nowych lokali oraz wysokie ceny mieszkań zapewniały wysokie stopy zwrotu z mieszkaniowych projektów deweloperskich. Zauważyć jednak należy, że z uwagi na wysokie ceny mieszkań, rosnące koszty nabycia gruntów, wzrost cen kosztów wykonawstwa oraz wzrastające stopy procentowe popyt na mieszkania może ulec osłabieniu przy jednoczesnym obniżeniu rentowności działalności deweloperskiej. Budownictwo, ze szczególnym uwzględnieniem segmentu deweloperskiego, koncentruje się obecnie w największych aglomeracjach Polski. Około 25% nowych mieszkań deweloperskich w 2006 r. powstało w Warszawie, na kolejne 32% składały się rynki Krakowa, Poznania, Wrocławia i Trójmiasta.

Budownictwo mieszkaniowe na rynku warszawskim

Warszawa jest największym miastem w Polsce, w jej granicach mieszka ok. 1 700 tys. osób (około 757,6 tysiąca gospodarstw domowych według Narodowego Spisu Ludności z 2002 roku), a w obszarze metropolitalnym ponad 2 700 tys. mieszkańców. Stolica jest najważniejszym centrum ekonomicznym, administracyjnym i politycznym kraju oraz głównym rynkiem pracy. W efekcie bezrobocie w Warszawie kształtuje się na najniższym poziomie w skali kraju – stopa bezrobocia w lipcu 2007 roku wynosiła 3,7%. Jednocześnie mieszkańcy Warszawy mają najwyższe dochody (3702,44 zł w czerwcu 2007 r.) i najwyższą siłę nabywczą. Warszawa jest ważnym węzłem komunikacyjnym Europy Środkowej, a rola ta jeszcze wzrośnie po wybudowaniu autostrady A-2 oraz uruchomieniu nowego lotniska. Komunikację wewnątrz aglomeracji powinna poprawić rozbudowa sieci metra, obwodnic oraz budowa nowych przepraw mostowych.

Od połowy 2003 roku na rynku warszawskim widoczna była znacząca nadwyżka popytu nad podażą, przy czym zjawisko to nasiliło się wyraźnie od połowy 2005 roku, co wynikało ze wzrostu popytu, zarówno ze strony osób kupujących mieszkania na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Deficyt mieszkaniowy w Warszawie szacowany był w Warszawie w 2006 roku wg REAS Konsulting na ponad 100 tysięcy lokali. W 2006 roku w Warszawie oddano do użytku wg GUS 13,7 tys. mieszkań.

Tabla: Mieszkania oddane do użytku w Warszawie w latach 2000-2006

Rok	Liczba mieszkań (w tys.)
2000	14,4
2001	16,3
2002	13,1
2003	12,3
2004	10,3
2005	14,4
2006	13,7

Źródło: GUS

Popyt determinowany jest przez sytuację demograficzną – blisko połowa mieszkańców Warszawy ma mniej niż 40 lat. Z danych redNet Property Consulting wynika, że klienci w wieku do 34 lat stanowią przeszło dwie trzecie wszystkich kupujących mieszkania. Młodzi ludzie, często przyjezdni, napędzają koniunkturę mieszkaniową w Warszawie. W stolicy pozostaje także wielu zamiejscowych studentów warszawskich wyższych uczelni. Dodatkowo jedna trzecia nabywców traktuje zakup mieszkania jako lokatę kapitału. Popyt na mieszkania w Warszawie wywołany jest ponadto z jednej strony opuszczaniem domów rodzinnych przez młodych mieszkańców stolicy, z drugiej strony natomiast rosnącą liczbą rozwodów wśród osób o ustabilizowanej pozycji zawodowej. Innym argumentem przemawiającym za wzrostem popytu na nowe, nowoczesnie zaprojektowane mieszkania jest duży udział mieszkań w budownictwie z tzw. wielkiej płyty, które stanowią ok. 21% mieszkań w Warszawie ogółem, których stan techniczny będzie ulegał w kolejnych latach dalszemu pogorszeniu. Ok. 2010 r. można oczekiwać wzrostu zainteresowania klientów segmentem większych apartamentów oraz domów, co będzie następstwem wyżu demograficznego z lat 70. i 80. XX w.

Znaczący popyt generują także nabywający mieszkania w celach inwestycyjnych, na wynajem bądź odsprzedając mieszkania jeszcze przed ukończeniem budowy. Istotne znaczenie w tej grupie mają inwestorzy zagraniczni, zwłaszcza z Wielkiej Brytanii, Irlandii i Hiszpanii.

Zgodnie z informacjami zebranymi przez redNet Property Consulting nabywcy mieszkań preferują zdecydowanie dzielnice lewobrzeżne Warszawy, wśród których najpopularniejsze były Mokotów, Bemowo, Ursynów, Bielany, Wola, Ochota i Wilanów. Z prawobrzeżnych dzielnic akceptację zyskują Białołęka i Targówek. Do najpopularniejszych dzielnic Warszawy w okresie styczeń-czerwiec 2006 r., w których oddano do użytkowania najwięcej mieszkań, należały Ursynów, Mokotów oraz Wilanów.

8.2.2.6 Budownictwo inwestycyjne

Od roku 2004 daje się zaobserwować silny trend wzrostowy w wydatkach na zakup biurowców, centrów handlowych i magazynów. Według szacunków Knight Frank w 2005 roku transakcje inwestycyjne w tej grupie nieruchomości wyniosły 18,4 mld PLN i były ponad dwa razy większe niż w 2004. Najwięcej zainwestowano w obiekty handlowe (53%) i biurowe (42%). Wzrost liczby transakcji zanotowano także w sektorze magazynowym, choć nadal inwestycje w tym segmencie stanowią około 4% rynku.

DI BRE szacuje, że wzrost segmentu budownictwa inwestycyjnego osiągnie w ciągu najbliższych 2–3 lat tempo 700 tys. m² powierzchni handlowej rocznie, z czego powierzchnia biurowa będzie wzrastać o 238 tys. m² rocznie, a powierzchnia magazynowa – 250 tys. m² rocznie. PMR oczekuje wzrostu produkcji budownictwa inwestycyjnego, przy czym dynamika wzrostu będzie maleć w ciągu najbliższych kilku lat. Zakłada się, że nakłady inwestycyjne osiągać będą ponad 4 mld PLN rocznie. Oczekuje się znacznego nasilenia 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, wolne tempo realizacji projektów infrastrukturalnych.

Rynek powierzchni handlowych

Wg DI BRE nasycenie obiektami handlowymi w Polsce jest wciąż dużo mniejsze niż w krajach Unii Europejskiej (Polska 102 m²/1000 mieszk., UE 159 m²/1000 mieszk.), co świadczy o potencjale rynku.

Całkowita podaż nowoczesnych obiektów handlowych w 2006 roku wyniosła ponad 6 mln m². Największe obiekty handlowe ukończone w roku 2006 to Manufaktura w Łodzi (131 tys. m²), Silesia City Centre w Katowicach (65 tys. m²) oraz Galeria Krakowska (60 tys. m²). Według Knight Frank rynek powierzchni handlowych w głównych miastach Polski zbliża się do poziomu nasycenia i przewiduje się silny jego rozwój w mniejszych miastach, gdzie poziom nasycenia rynku pozostaje niski. Szacuje się, iż w tych lokalizacjach ok. 450 tys. m² powierzchni handlowej jest obecnie w budowie, a planowanych jest dalszych 550 tys. m². Na rynku powierzchni handlowych dają się zaobserwować wzrost zainteresowania inwestycjami typu outlet oraz obiektami typu parki handlowe, a także tendencje konsolidacyjne w handlu (wzrost największych sieci handlowych odbywa się poprzez przejęcia).

Rynek powierzchni biurowych

Większość nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce zlokalizowana jest w Warszawie (ponad 2,38 mln m²), ale coraz bardziej popularne stają się inne duże miasta. Obecnie jednak w żadnym z dużych miast regionalnych powierzchnia biurowa nie przekracza 150 tys. m² (wyjątek stanowi Trójmiasto – 220 tys. m²).

Według Knight Frank na koniec 2006 r. w Warszawie realizowanych było ok. 300 tys. m² powierzchni biurowej, we Wrocławiu 90 tys. m², w Krakowie 65,5 tys. m², a w Poznaniu 27 tys. m².

O potencjale rynku świadczą historycznie najniższe wskaźniki powierzchni niewynajętej odnotowane w roku 2006. W Warszawie wskaźnik ten wyniósł 5,5%, a w centrum miasta 4%. Wskaźniki na podobnym poziomie odnotowano także we Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu.

Istotnym czynnikiem jest zauważalna tendencja do przeznaczania najatrakcyjniejszych terenów położonych w centrach miast pod inwestycje mieszkaniowe, co ogranicza ilość działek pod zabudowę biurową. W dłuższej perspektywie może to przyczynić się do poziomu podaży powierzchni biurowych, a także do tendencji w kierunku lokalizowania nowych powierzchni biurowych na przedmieściach.

Rynek powierzchni magazynowych

Według Knight Frank zasoby powierzchni magazynowych w Polsce na koniec roku 2006 wynosiły ok. 2,36 mln m² i były o ok. 26% wyższe niż w roku 2005. Warszawa pozostaje największym ośrodkiem koncentracji powierzchni magazynowych (ok. 1,37 mln m²), jednak w pozostałych lokalizacjach rynek rozwija się znacznie szybciej niż w Warszawie, co może świadczyć o wysokim poziomie nasycenia rynku stołecznego. W 2006 r. zaobserwowano ożywienie przede wszystkim na Górnym i Dolnym Śląsku, w okolicach Poznania i Trójmiasta oraz w Polsce centralnej (m.in. okolice Łodzi). Wzrost podaży powierzchni magazynowej na rynkach regionalnych wyniósł w 2006 r. ok. 60% (992 tys. m² na koniec roku), co było najwyższym wskaźnikiem wzrostu w historii.

8.2.2.7 Ogólna charakterystyka rynku budowlanego w Rosji

Rosja należy do najszybciej rozwijających się krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Dynamiczny wzrost PKB, wynoszący według danych OECD około 6% rocznie, wynika głównie z wysokich cen ropy naftowej i gazu na rynku światowym. Prognozowany wzrost gospodarczy w roku 2007 wynosi 6,5%, natomiast w rok 2008 – 5,8%.

Wysoki wzrost gospodarczy w Rosji przekłada się na wzrost inwestycji oraz dochodów realnych ludności (ok. 10% rocznie), a tym samym m.in. na dynamiczny rozwój budownictwa, a w szczególności budownictwa mieszkaniowego oraz biurowego.

Według Business Monitor International wzrost produkcji budowlano-montażowej w roku 2006 wyniósł 15,7% wobec 10,5% w roku poprzednim. W roku 2006 sektor budowlany wytworzył 8,3% rosyjskiego PKB.

Do istotnych czynników ograniczających wzrost produkcji budowlano-montażowej zaliczyć należy nieprzejrzyste przepisy prawne, nieregulowany status terenów pod zabudowę oraz korupcję. Negatywny wpływ wymienionych czynników może zostać zrekomensowany spodziewanym wstąpieniem Rosji do Światowej Organizacji Handlu (WTO) oraz rządowymi planami inwestycji w infrastrukturę (w najbliższych latach planuje się m.in. przeznaczyć 170 mld USD na program modernizacji infrastruktury transportowej), które wpłyną pozytywnie na rozwój branży budowlanej. Przewiduje się stabilny wzrost sektora budowlanego wynoszący średnio 9% w latach 2007–2011.

Budownictwo mieszkaniowe

Od roku 2006 funkcjonuje w Rosji federalny program celowy „Dostępne i komfortowe mieszkanie mieszkańcom Rosji”, który zakłada wzrost powierzchni mieszkaniowej w Rosji o ok. 80 mln m² rocznie do roku 2010. Państwo rosyjskie realizuje również podprogram „Młodej rodzinie – dostępne mieszkanie”, mający na celu ułatwienie zakupu mieszkania młodym rodzinom poprzez dofinansowanie. Środki przewidziane na rok 2007 wynoszą ok. 166 mln USD.

Według raportu „Budownictwo w Rosji w 2006” wydanego przez Wydział Promocji Handlu i Inwestycji Ambasady RP w Moskwie w 2006 roku oddano w Rosji do użytku 604,7 tys. mieszkań (50,2 mln m²), co stanowiło wzrost względem roku 2005 o 15,2%. Najwięcej mieszkań oddano do użytku w obwodzie moskiewskim (12,8%), w Moskwie (9,6%), w Kraju Krasnodarskim (5,3%) oraz w St. Petersburgu (4,7%).

Obwód moskiewski jest liderem pod względem tempa wzrostu budownictwa mieszkaniowego, a także wskaźnika nowo wybudowanej powierzchni mieszkaniowej na 1 mieszkańca. Wskaźnik ten wynosił w 2006 roku 0,97 m², podczas gdy średni wskaźnik dla Federacji Rosyjskiej wyniósł 0,34 m². Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w obwodzie moskiewskim wynika z większej ilości terenów dostępnych pod zabudowę niż np. w samej Moskwie, a także z niższych cen gruntów pod zabudowę. W ostatnich latach daje się zaobserwować rozwój miast-satelitów wokół stolicy Rosji. Są to m.in. Odincowo, Ljubercy, Krasnogorsk, Dołgoprudnyj oraz Mytiszczki.

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

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

Do czynników ograniczających wzrost popytu na mieszkania oraz rynku budownictwa mieszkaniowego należą:

- rosnące ceny mieszkań wynikające z niedostatecznej ich podaży (w ciągu całego roku 2006 ceny mieszkań wzrosły o 60–75%, w zależności od standardu)
- deficyt energii elektrycznej i wynikające z niego trudności z podłączeniem nowych obiektów;
- trudności z pozyskaniem działek budowlanych (m.in. z uwagi na nieprzejrzystość przepisów prawnych);
- brak wystarczająco rozwiniętej infrastruktury;
- deficyt materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz brak wykwalifikowanych kadr.

Niedostępność materiałów budowlanych i wykończeniowych, a także brak wykwalifikowanych kadr to czynniki stwarzające szansę dla firm zagranicznych. Rosja zmuszona jest do importu zarówno materiałów budowlanych, jak i maszyn i urządzeń oraz nowych technologii. Wartość inwestycji polskich na terenie Rosji systematycznie wzrasta (w latach 2004–2006 odnotowano ponad 4-krotny wzrost z 39,5 mln USD w roku 2004 do 163,6 mln USD w roku 2006).

Budownictwo komercyjne

Rynek rosyjski charakteryzuje się dużym potencjałem w zakresie budownictwa nieruchomości komercyjnych. Według Wydziału Promocji Handlu i Inwestycji Ambasady RP w Moskwie w roku 2006 nakłady na budowę budynków biurowych, obiektów handlowych, powierzchni magazynowych oraz hoteli wyniosły 3,4 mld EUR (ok. 13 mld PLN) i były ok. 8–9-krotnie wyższe od nakładów poniesionych w roku 2005.

W 2006 r. w Moskwie oddano do użytku 920 tys. m² powierzchni biurowych, co oznacza 40-proc. wzrost w stosunku do roku 2005. Według prognoz w roku 2007 zostanie oddanych do użytku ok. 1,5 mln m² powierzchni biurowej.

O silnej przewadze popytu nad podażą i wynikającym z tego potencjale rynku świadczą:

- niskie wskaźniki powierzchni niewynajętej (w zakresie powierzchni biurowej klasy A w Moskwie wskaźnik ten wynosi poniżej 1%),
- stosunkowo niski wskaźnik powierzchni biurowej na 1000 mieszkańców, który wynosi obecnie 490 m² (w Warszawie jest to ok. 1 500 m², a Berlinie ok. 5 000 m²),
- stale rosnące stawki czynszu (wzrost o 10–15% rocznie). Przewiduje się, iż wzrost stawek czynszu obniży się w momencie zakończenia realizacji projektu Moskow City, w którym planowana powierzchnia biurowa wyniesie 1,1 mln m².

W ostatnich latach daje się zauważyć tendencja do przenoszenia się budownictwa biurowego na obrzeża Moskwy, co wynika zarówno z braku dostępnych terenów pod zabudowę, jak i z ich wysokich cen. Zainteresowaniem cieszą się okolice powstających dużych osiedli mieszkaniowych, a także tereny wokół moskiewskich lotnisk oraz ważnych węzłów komunikacyjnych.

8.2.2.8 Pozycja konkurencyjna Grupy Emitenta

Na obsługiwanym przez Grupę Emitenta rynku usług przygotowani i realizacji obiektów użyteczności publicznej, handlowych, mieszkaniowych i hotelowych, przemysłowych oraz infrastrukturalnych działa kilkadziesiąt firm (poniżej wymieniono największe z nich). Konkurentów Grupy Emitenta można podzielić na firmy o potencjale porównywalnym z potencjałem Grupy Emitenta i działające na rynku w całym kraju oraz mniejsze firmy mocno osadzone na rynkach lokalnych, podejmujące jednak próby świadczenia usług także poza tym rynkiem lokalnym.

W działalność deweloperską angażuje się obecnie większość spółek budowlanych, przy czym prym wśród nich wiodą JW Construction, a następnie Dom Development, Echo Investment, GTC, Budimex, Polimex-Mostostal Siedlce, Mostostal Warszawa oraz Polnord. Inwestycje biurowe to domena większych inwestorów, jak GTC, Echo, Budimex czy też Polnord.

W 2006 r. liczba deweloperów obecnych na rynku warszawskim była najwyższa w ciągu ostatnich lat i wynosiła ok. 100 podmiotów. Na warszawski rynek weszły nowe podmioty, z udziałem zarówno kapitału polskiego, jak i zagranicznego. Dwie największe firmy osiągnęły w 2006 r. wg REAS Konsulting łącznie ok. 16% udział w rynku.

Tabela: Udział Grupy Emitenta w polskim rynku budowlanym w okresie 2004–2006

	2006	2005	2004
Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej (mln PLN w cenach bieżących)	106 051	91 250	87 355
Sprzedaż krajowa, budowlano-montażowa Grupy Emitenta (mln PLN)	170	165	109
Udział Grupy Emitenta w rynku budowlanym	0,16%	0,18%	0,12%

Źródło: „Budownictwo. Wyniki działalności” GUS, Emitent

Tabela: Udział Grupy Emitenta w rynku budownictwa mieszkaniowego na terenie Warszawy

	2006
Liczba mieszkań oddanych przez Grupę Emitenta w ramach generalnego wykonawstwa	868
Liczba oddanych mieszkań ogółem	13 686
Udział rynkowy Grupy Emitenta	6,3%

Źródło: GUS, Emitent

Analizując działalność Grupy Emitenta, można dostrzec zarysowujące się przewagi w stosunku do innych podmiotów działających na rynku:

- własna technologia polegająca na maksymalizacji stopnia prefabrykacji (technologia CETE), która pozwala na bardzo krótki czas realizacji inwestycji oraz stosunkowo niski stopień uzależnienia od warunków atmosferycznych;
- posiadanie stałego i pewnego wykonawcy inwestycji deweloperskich (UNIBEP);
- rozwijająca się działalność na rynkach Europy Wschodniej;
- wysoka jakość i konkurencyjne ceny oferowanych usług;
- optymalizacja rozwiązań technicznych przed i w trakcie realizacji budów.

8.2.3 Czynniki nadzwyczajne mające wpływ na działalność

W okresie objętym niniejszym Prospektem na działalność Grupy Emitenta nie miały wpływu żadne czynniki o charakterze nadzwyczajnym. Również budując plany rozwoju, Grupa Emitenta nie zakłada wystąpienia tego typu zjawisk, co nie wyklucza możliwości wystąpienia siły wyższej.

8.2.4 Założenia wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Pozycję konkurencyjną Grupy Emitenta określa przede wszystkim wielkość udziału rynkowego Grupy Emitenta na rynku budowlanym w Polsce oraz na rynku deweloperów na terenie Warszawy. Źródłem założeń dotyczących pozycji konkurencyjnej Grupy Emitenta są statystyki prowadzone przez Główny Urząd Statystyczny, które stanowią zewnętrzne wiarygodne źródło informacji o wielkości rynku. W oparciu o te statystyki Grupa Emitenta szacuje, iż w 2006 roku posiadała 0,16-proc. udział w krajowej produkcji budowlano-montażowej oraz 6,3-proc. udział w warszawskim rynku deweloperskim, mierzony liczbą mieszkań oddanych przez Grupę Emitenta (w ramach generalnego wykonawstwa dla innych deweloperów) w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań oddanych w Warszawie w roku 2006. Grupa nie oddała do użytku żadnych mieszkań ani domów w ramach własnej działalności deweloperskiej w 2006 roku.

8.2.5 Strategia rozwoju

8.2.5.1 Historyczna strategia Grupy Emitenta

Strategia zakładała m.in.:

- osiągnięcie pozycji czołowej firmy budowlanej w grupie firm o średniej wielkości,
- specjalizacja w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego i handlowo-usługowego,
- rozwój działalności deweloperskiej w formie wspólnych przedsięwzięć z partnerami rynkowymi w regionie warszawskim,
- znalezienie rozwiązań gwarantujących uzyskiwanie wyższych marż w budownictwie mieszkaniowym,
- mocne wejście do segmentu budownictwa jednorodzinnego, w perspektywie na rynki Europy Zachodniej,
- rozwój działalności w Rosji, wejście na rynek ukraiński,
- budowa wysokiej jakości kadry na wszystkich szczeblach.

Większość celów strategicznych została zrealizowana (pozycja firmy, poprawa marży, poprawa jakości kadry, specjalizacja). Istotne zmiany strategii nastąpiły w trzech obszarach: wejście na rynek ukraiński, model działalności deweloperskiej, przygotowanie do działalności na rynkach zachodnich spółki zależnej.

Wzrost koniunktury w kraju oraz nowe perspektywy na rynku rosyjskim spowodowały odłożenie planów aktywnej działalności na rynku ukraińskim.

Działalność deweloperska rozwijana była w ramach grupy Emitenta, co możliwe było dzięki poprawie sytuacji finansowej Emitenta.

Aktywność spółki zależnej skierowana została na rynek krajowy. Oceniono też, że w przyszłości bardziej opłacalne i jednocześnie mniej ryzykowne może okazać się wejście z produktem „dom jednorodzinny” na rynki wschodnie (choć również kierunek zachodni nie został definitywnie wykluczony).

8.2.5.2 Strategia Grupy Emitenta

Założenia obecnej strategii rozwoju Grupy UNIBEP w poszczególnych segmentach

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

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

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

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

Główne strategiczne czynniki rozwoju Grupy Emitenta obejmują:

- kontynuację wzrostu pozycji Emitenta w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego poprzez wzmocnienie obecnych oraz uzyskanie nowych przewag konkurencyjnych,
- wzrost marży poprzez realizację projektów deweloperskich,
- dalszą poprawę jakości usług,
- rozwój segmentu budownictwa jednorodzinnego w oparciu o własną innowacyjną technologię produkcji domów CETE oraz opracowanie nowych produktów na nowe rynki,
- rozwój działalności eksportowej na rynkach zagranicznych, głównie wschodnich.

Kontynuacja wzrostu pozycji Grupy UNIBEP w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego poprzez wzmocnienie obecnych oraz uzyskanie nowych przewag konkurencyjnych

Grupa notuje dynamiczny wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego oraz handlowo-usługowego (w roku 2003 największy realizowany przez Grupę kontrakt wynosił niewiele ponad 15 mln PLN, w 2005 roku było to już blisko 50 mln PLN, natomiast w roku 2007 UNIBEP podpisał kontrakt krajowy o wartości przekraczającej 173 mln PLN oraz kontrakt zagraniczny na kwotę prawie 110 mln EUR, a większość z realizowanych obecnie umów przekracza wartość 50 mln PLN). We wszystkich realizowanych kontraktach spółka występuje samodzielnie jako generalny wykonawca.

Dzięki zrealizowanym projektom Grupa UNIBEP stała się podmiotem rozpoznawalnym na rynku budowlanym zarówno przez inwestorów, jak też podwykonawców, jako sprawny, rzetelny i wiarygodny partner.

Nabyte umiejętności i kompetencje pozwalają Grupie na realizację coraz większych i bardziej skomplikowanych kontraktów. Jednocześnie wiedza i doświadczenie pracowników Grupy UNIBEP pozwala inwestorom (klientom) na optymalizację rozwiązań projektowych i technicznych, co jest wartością dodaną oferowaną przez Grupę w ramach współpracy z inwestorami.

Grupa UNIBEP, 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.

Wzrost marży poprzez realizację projektów deweloperskich

W 2005 roku Grupa UNIBEP powołała struktury pod rozwój działalności deweloperskiej, w ramach której pierwsze projekty zostały uruchomione w 2006 roku. Grupa w działalności deweloperskiej od początku skoncentrowała się na rynku aglomeracji warszawskiej oraz przyległych gmin. W 2007 roku Grupa zrealizowała przychody z pierwszych projektów deweloperskich,

rozpoczęła realizację nowych projektów oraz wykonała działania przygotowawcze do realizacji kolejnych inwestycji (w tym m.in. zakup gruntów, rozpoznanie rynku nieruchomości pod kątem kolejnych transakcji). Dominującym segmentem działalności deweloperskiej Grupy UNIBEP jest budownictwo jednorodzinne, w ramach którego Grupa buduje średniej wielkości osiedla mieszkaniowe (zespoły domów wolnostojących lub w zabudowie szeregowej), wykorzystując samodzielnie opracowaną technologię CETE.

Cechą wyróżniającą działalność deweloperską Grupy Emitenta spośród projektów wielu deweloperów działających na rynku jest generowanie marży w ramach Grupy Kapitałowej UNIBEP na każdym z etapów realizowanego projektu, obejmującej marżę deweloperską (UNIHOUSE), marżę generalnego wykonawcy (UNIBEP) oraz marżę dostawcy półproduktów: prefabrykatów i elementów stolarskich (UNIHOUSE). Ponadto większość czynników decydujących o jakości realizowanych projektów deweloperskich (czas realizacji, obsługa klientów, produkcja głównych elementów konstrukcji, montaż) jest kontrolowana w ramach struktur Grupy UNIBEP.

W kolejnych latach Grupa UNIBEP zakłada dalszy rozwój działalności w segmencie budownictwa jednorodzinnego, czego efektem będzie zwiększenie wpływu marży uzyskiwanej z tytułu realizowanych projektów na wzrost rentowności netto uzyskiwanej przez Grupę ogółem.

Ponadto Grupa UNIBEP nie wyklucza realizacji projektów deweloperskich poza obszarem budownictwa jednorodzinnego oraz rozpoczęcie działalności na innych rynkach, np. wschodniej części Polski, a także na rynkach zagranicznych.

Dalsza poprawa jakości usług

W prowadzonej działalności Grupa UNIBEP kładzie nacisk na systematyczny wzrost jakości świadczonych usług, który zostanie osiągnięty m.in. dzięki wdrożonemu systemowi informatycznemu ERP, inwestycjom w rozwój kwalifikacji pracowników oraz promowaniu rozwiązań innowacyjnych.

Systemy wspomagające zarządzanie

W 2006 roku Grupa Emitenta wdrożyła zintegrowany system informatyczny ERP w spółce UNIBEP S.A., dzięki czemu uzyskała znaczną poprawę jakości informacji zarządczej (system umożliwia m.in. znacznie skuteczniejsze monitorowanie wyników na poszczególnych budowach, co wpływa na ograniczenie ryzyka działalności podstawowej).

W 2007 roku wdrożono system ERP w podmiocie zależnym Grupy (UNIHOUSE), co pozwoli m.in. na dokładne rozliczanie produkcji oraz zarządzanie relacjami z klientami w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej (moduł CRM).

Kwalifikacje pracowników Grupy i organizacja pracy

Ważnym elementem strategii Grupy UNIBEP jest polityka kadrowa. W celu pozyskania kadry niższego i wyższego szczebla Grupa współpracuje ze szkołami oraz uczelniami wyższymi, głównie z regionu podlaskiego. W listopadzie 2007 roku Grupa UNIBEP wspólnie z lokalną uczelnią (Wyższa Szkoła Współpracy Międzynarodowej i Regionalnej im. Zygmunta Glogera w Bielsku Podlaskim) uruchomiła Szkołę Mistrzów, której absolwenci mają stanowić w przyszłości zaplecze kadrowe pionu produkcyjnego Grupy w zakresie kadry majsterskiej.

Ponadto Grupa UNIBEP przy realizacji budów krajowych i zagranicznych od wielu lat współpracuje z firmami ze Wschodu. W ramach realizowanej strategii Grupa podejmuje i będzie podejmowała działania zmierzające do zatrudnienia większej liczby obcokrajowców, co przy dynamicznym rozwoju Grupy ograniczy występujące na rynku trudności w pozyskaniu kadry o odpowiednich kwalifikacjach. Dodatkowo Grupa UNIBEP animuje rozwój własnej kadry zatrudnionej zarówno w pionach operacyjnych, jak i administracyjnych za pomocą szkoleń, konferencji i studiów podyplomowych.

Innowacyjność

Istotnym elementem strategii jest również promowanie i wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych nie tylko w obszarze produkcji czy usług budowlanych, ale również w sferze działalności pomocniczej (zaopatrzenie, serwis gwarancyjny itd.).

W celu koordynacji działań innowacyjnych w roku 2007 w strukturach organizacyjnych Grupy utworzono pion rozwoju, którego jednym z pierwszych działań było przygotowanie (wspólnie z firmą doradczą) i uruchomienie (w styczniu 2008 roku) 6-miesięcznego programu rozwoju kompetencji kadry Grupy UNIBEP pod nazwą „Akademia Sukcesu”. Celem tego programu jest przygotowanie kluczowej kadry (ok. 25 osób) do zarządzania szybko rosnącą organizacją, wzrost umiejętności kształtowania atmosfery i środowiska pracy oraz zainspirowanie pracowników do poszukiwania innowacyjnych działań i rozwiązań, co w dalszej konsekwencji ma doprowadzić do wzrostu efektywności Grupy UNIBEP w przyszłości.

Rozwój segmentu budownictwa jednorodzinnego w oparciu o własną technologię produkcji domów CETE oraz opracowanie nowych produktów na nowe rynki

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

w należącym do Grupy UNIBEP zakładzie stolarskim. Odpowiednio przygotowane prefabrykaty transportuje się na plac budowy, gdzie są montowane. W latach 2005–2006 spółka realizowała projekty w oparciu o technologię CETE dla firm zewnętrznych oraz osób fizycznych, co pozwoliło na dopracowanie elementów technicznych oraz optymalizację rozwiązań projektowych.

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

Strategia rozwoju Grupy UNIBEP zakłada dalszy rozwój segmentu budownictwa jednorodzinne realizowanego w oparciu o własną technologię produkcji domów CETE.

Działalność produkcyjna będzie służyła głównie potrzebom wewnętrznym Grupy, jednakże Grupa UNIBEP zamierza również kontynuować produkcję elementów stolarskich domów jednorodzinnych dla odbiorców zewnętrznych (w tym również klientów kupujących domy), co pozwala na przygotowanie lepszej, kompleksowej oferty dla nabywców domów oraz poprawę realizowanej marży.

Oprócz udoskonalania technologii CETE Grupa rozpoczęła prace rozwojowe w zakresie alternatywnych, lekkich technologii produkcji budynków szkieletowych. Nowy produkt pozwoli Grupie UNIBEP na rozpoczęcie działalności w segmencie budownictwa jednorodzinne na rynkach zagranicznych. W związku z powyższym projektem rozważana jest budowa zakładu produkcyjnego w specjalnej strefie ekonomicznej oraz nawiązanie współpracy z kontrahentami zagranicznymi.

W grudniu 2007 roku rozpoczęto przygotowania do wydzielenia działalności produkcyjnej z działalności deweloperskiej prowadzonych w ramach spółki zależnej UNIHOUSE i ulokowania jednej z nich w odrębnej, nowo utworzonej spółce. Wynikiem tego będzie większa przejrzystość biznesowa Grupy Emitenta i większa sprawność operacyjna poszczególnych linii biznesowych.

Rozwój działalności eksportowej na rynkach zagranicznych

Działalność eksportowa prowadzona przez Grupę UNIBEP od początku lat 90., obejmuje działalność na rynkach wschodnich (Rosja, Ukraina), na których Grupa występowała głównie w charakterze podwykonawcy w realizowanych projektach budowlanych.

W roku 2004 Emitent otworzył przedstawicielstwo w Moskwie oraz uzyskał licencję na roboty budowlane i rozpoczął samodzielną działalność na terenie Rosji.

W roku 2006 na Ukrainie została zarejestrowana spółka UNIBEP Lwów z siedzibą we Lwowie, w której 100% udziałów należy do UNIBEP S.A. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej ze względu na intensywny rozwój branży budowlanej w kraju oraz realizację, przez Grupę, dużych projektów budowlanych w Rosji.

Kierunek wschodni w działalności Grupy UNIBEP jest związany z dużym potencjałem rozwoju rynku budowlanego w Rosji i na Ukrainie oraz posiadaną przez Grupę wieloletnią znajomością specyfiki i realiów panujących na rynkach wschodnich.

Należy podkreślić, że Grupa Emitenta na tych rynkach zawiera kontrakty z wiarygodnymi kontrahentami, a większość z umów jest objęta ubezpieczeniem w KUKIE, co znacznie redukuje ryzyko współpracy.

Ponadto rozwój na rynkach zagranicznych jest również ważnym elementem dywersyfikacji ryzyka działalności Grupy. Wzmacniając swoją pozycję (tj. osiągając znaczące i stabilne dochody) na rynkach zagranicznych, Grupa UNIBEP zmniejsza (i zamierza zmniejszać w przyszłości) ryzyko wynikające z wpływu ewentualnej przyszłej dekonjunkury na rynku budowlanym w kraju na wyniki finansowe Grupy oraz jej kondycję finansową (w tym możliwości inwestycyjne).

W ujęciu geograficznym głównym kierunkiem działań Grupy UNIBEP w najbliższych latach będzie rynek rosyjski, dodatkowo Grupa nie wyklucza zwiększenia swego zaangażowania na Ukrainie oraz w innych krajach byłego ZSRR uznawanych za perspektywiczne (np. Kazachstan).

Obecnie Grupa UNIBEP w działalności eksportowej realizuje projekty w obszarze budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, handlowo-usługowego oraz ogólnego. Prowadzone jest badanie rynków eksportowych w obszarze budownictwa jednorodzinne oraz prowadzenia działalności deweloperskiej.

8.2.6 Otoczenie prawne Emitenta

Zasadniczym przedmiotem działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zarządzanie, w tym obsługa nieruchomości, oraz działalność deweloperska. Poniżej została przedstawiona krótka informacja na temat istotnych aspektów prawnych prowadzenia działalności w ww. obszarach.

Budowa i zarządzanie nieruchomościami

Budowa nieruchomości

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm.) budowanie nieruchomości wymaga uzyskania szeregu decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak m.in. decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758) podmiot, który zlecił wykonanie robót budowlanych, musi brać pod uwagę żądanie wykonawcy tych robót dostarczenia gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych.

W przypadku budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² wymagane jest, aby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie plan zagospodarowania przestrzennego przewidywały obszary rozmieszczenia tego rodzaju obiektów.

Ponadto, stosownie do przepisów Kodeksu Cywilnego, zawarcie przez generalnego wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą wymaga uzyskania zgody inwestora. Generalny wykonawca jest również odpowiedzialny wspólnie z inwestorem za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

Zarządzanie nieruchomościami

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) zarządzanie nieruchomościami jest działalnością wymagającą uzyskania specjalnej licencji zawodowej. Licencje takie są wydawane na rzecz osób fizycznych, przy czym przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez licencjonowanych zarządców nieruchomości.

Działalność deweloperska

Do działalności deweloperskiej stosuje się również przepisy ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758), co oznacza konieczność brania pod uwagę przez dewelopera ewentualnego żądania wykonawcy robót o dostarczenie gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych.

Stosownie do przepisów Kodeksu Cywilnego deweloper jest odpowiedzialny solidarnie z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

Do działalności deweloperskiej mają zastosowanie również przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85, poz. 388) w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenia jej na nabywcę po zakończeniu realizacji inwestycji.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. nr 183, poz. 1354) wprowadzono dopłaty do oprocentowania preferencyjnych kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki małżeństwom, co wywiera pozytywny wpływ na działalność deweloperską poprzez ogólne zwiększenie popytu na mieszkania.

8.3 Badania i rozwój, patenty i licencje

8.3.1 Badania i rozwój

Prace badawczo-rozwojowe Grupy Emitenta polegają na projektowaniu, konstruowaniu oraz wdrażaniu do produkcji i wprowadzaniu na rynek nowych technologii budowlanych.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie, tj. w latach 2004–2006 oraz okresie I–III kwartału 2007 roku, Grupa Emitenta prowadziła prace badawczo-rozwojowe związane z wprowadzeniem na rynek technologii CETE. W III kwartale 2007 rozpoczęto prace koncepcyjne i analityczne nad wdrożeniem technologii produkcji domów o lekkiej konstrukcji.

Na wydatki związane z rozwojem nowych technologii składały się:

- prace budowlane i przygotowanie hali do prowadzenia produkcji elementów murowanych CETE,
- modernizacja wyposażenia hali produkcyjnej CETE,
- zakup linii produkcyjnej do produkcji prefabrykatów ceramicznych CETE,
- ekspertyzy techniczne,
- prace rozwojowo-badawcze,
- inne prace pomocnicze.

W latach 2004–2006 szacowane wydatki na prace dotyczące badań, rozwoju i wdrożenia nowych technologii wynosiły odpowiednio ok.:

Wyszczególnienie (w tys. PLN)	2006	2005	2004
Nowe technologie	100	100	350

W okresie od dnia 1.01.2007 do Daty Prospektu szacowane wydatki Grupy Emitenta dotyczące rozwoju nowych technologii wyniosły ok. 2 270 tys. PLN.

8.3.2 Patenty, licencje i znaki towarowe

Patenty

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają patentów ani wzorów użytkowych zastrzeżonych w Polsce lub za granicą.

Licencje

Emitent oraz pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych licencji, które byłyby istotne z punktu widzenia prowadzenia przez te podmioty działalności i których brak mógłby wpływać niekorzystnie na wyniki Grupy bądź każdej ze spółek wchodzących w jej skład.

Znaki towarowe

Poniższa tabela przedstawia znaki towarowe zgłoszone do Urzędu Patentowego przez Emitenta:

Lp.	Numer zgłoszenia	Data zgłoszenia	Nazwa znaku towarowego	Klasa towarowa wykaz towarów
1.	Z-323509	02.04.2007	znak słowno-graficzny „UNIBEP”	klasyfikacja nicejska: 36, 37, 42
2.	Z-323507	02.04.2007	znak słowno-graficzny „UNIHOUSE”	klasyfikacja nicejska: 36, 37, 42
3.	Z-323510	02.04.2007	znak słowno-graficzny „UNIPROJECT”	klasyfikacja nicejska: 36, 37, 42
4.	Z-323508	02.04.2007	znak słowno-graficzny „UNICONTRACTOR”	klasyfikacja nicejska: 36, 37, 42

8.3.3 Uzależnienie od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych albo od nowych procesów produkcyjnych

Emitent nie jest w swojej działalności uzależniony od jakichkolwiek patentów i licencji. Nie jest również uzależniony od jakichkolwiek zawartych umów przemysłowych, budowlanych lub finansowych (w tym umów kredytowych), których jest stroną. Emitent nie jest ponadto uzależniony od nowych procesów produkcyjnych.

8.3.4 Koncesje i zezwolenia

Grupa Emitenta posiada następujące istotne koncesje:

- (1) posiadana przez Emitenta licencja (koncesja) na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie generalnego wykonawstwa usług budowlanych na terenie Federacji Rosyjskiej wydana w dniu 10 września 2007 roku przez Kierownika Agencji Federalnej Budownictwa i Gospodarki Mieszkalno-Komunalnej, z datą ważności do 15 czerwca 2009 roku,
- (2) posiadana przez spółkę UNIBEP Lwów licencja (koncesja) na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie generalnego wykonawstwa usług budowlanych na terenie Ukrainy wydana przez Ministerstwo Budownictwa, Architektury i Mieszkalnictwa Komunalnego Ukrainy w dniu 2 czerwca 2006 roku, ważna do dnia 2 czerwca 2011 roku,
- (3) posiadana przez spółkę STROJIMP licencja (koncesja) na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie generalnego wykonawstwa usług budowlanych na terenie Federacji Rosyjskiej wydana w dniu 21 sierpnia 2006 roku przez Kierownika Agencji Federalnej Budownictwa i Gospodarki Mieszkalno-Komunalnej, z datą ważności do 21 września 2011 roku.

8.4 Inwestycje

8.4.1 Główne inwestycje w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Poniżej przedstawiono charakterystykę nakładów inwestycyjnych Grupy Emitenta zarówno w odniesieniu do wartości niematerialnych i prawnych, majątku rzeczowego, jak i inwestycji kapitałowych przeprowadzonych w latach 2004–2006 oraz w okresie od 1 stycznia 2007 r. do Daty Prospektu.

Dane w poniższej tabeli dotyczą wyłącznie inwestycji zakończonych do dnia 30 listopada 2007 r.

Tabela: Inwestycje Grupy Emitenta zakończone do 30.11.2007 (tys. zł)

	I-XI 2007	2006	2005	2004
Wartości niematerialne i prawne	62	583	18	15
Rzeczowe aktywa trwałe	1 674	1 534	1 573	922
Budynki i budowle	451	243	648	242
Urządzenia techniczne i maszyny	142	756	407	189
Środki transportu	997	369	337	168
Inne środki trwałe	84	166	181	323
Razem	1 736	2 117	1 591	937

Źródło: Emitent

Główne nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w latach 2004–2006 oraz w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 listopada 2007 r. odnosiły się przede wszystkim do modernizacji hali produkcyjnej, modernizacji stolarni i uruchomienia centrum obróbczego WEEKE zlokalizowanych w Bielsku Podlaskim.

Efektom przeprowadzonych inwestycji było uruchomienie produkcji elementów ceramicznych i realizacja osiedli w technologii CETE na terenie aglomeracji warszawskiej.

Inwestycje w zakład stolarski pozwoliły poprawić prowadzoną produkcję w obszarze jakości wyrobów, BHP i ergonomii pracy, ochrony środowiska.

Ponadto w okresie od 1 grudnia 2007 r. do Daty Prospektu zakupiono środki transportu na kwotę 278 tys. zł w ramach sukcesywnej wymiany i uzupełnień floty transportowej.

8.4.2 Obecnie prowadzone inwestycje

Poniżej przedstawiono charakterystykę całości nakładów inwestycyjnych Grupy Emitenta dotyczących zadań inwestycyjnych realizowanych przez Grupę UNIBEP na Datę Prospektu, w tym również nakładów koniecznych do zakończenia obecnie prowadzonych inwestycji. Inwestycje prowadzone na Datę Prospektu dotyczą wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych i realizowane są wyłącznie na terenie Polski.

Tabela: Obecnie prowadzone inwestycje Grupy Emitenta (tys. PLN)

	Nakłady poniesione do Daty Prospektu	Nakłady 2008*	Nakłady 2009*
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	2 337	3 382	1 110
Rozbudowa i modernizacja bazy produkcyjnej (technologia CETE)	1 943	2 500	1 100
Modernizacja budynku stolarni	151	882	
Modernizacja budynków biurowych	243		
Wartości niematerialne i prawne, w tym:	234	50	50
Wdrożenie systemu ERP (kontynuacja)	284	50	50
Razem	2 571	3 432	1 160

* Wydatki pozostałe do poniesienia w związku z inwestycjami prowadzonymi na Datę Prospektu.

Źródło: Emitent

Inwestycje w rozbudowę i modernizację bazy produkcyjnej zapewnią pełną sprawność w obszarze planowania, produkcji i rozliczania wszystkich etapów produkcji i montażu domów (w elementy techniczne i organizacyjne transportu prefabrykatów na plac budowy).

Inwestycje w zakład stolarski pozwolą znacząco zwiększyć poziom produkcji i ofertę rynkową do produkcji schodów i innych elementów drewnianych.

Wymienione zadania inwestycyjne finansowane są ze środków własnych. Ponadto na realizację zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie i modernizacji bazy produkcyjnej (technologia CETE) Emitent uzyskał dofinansowanie w ramach Sektorowego Programu Operacyjnego Wzrost Konkurencyjności Przedsiębiorstw, działanie 2.3 „Wzrost konkurencyjności małych i średnich przedsiębiorstw poprzez inwestycje”. Środki z dofinansowania uzyskane zostaną po zrealizowaniu i rozliczeniu inwestycji i wyniosą 50% wydatków kwalifikowanych netto. Szerszy opis umowy o ww. dofinansowanie podpisanej z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości znajduje się w punkcie 8.6.2.2 Prospektu.

8.4.3 Planowane inwestycje

Poniższa tabela prezentuje planowane inwestycje Grupy Emitenta, które nie zostały rozpoczęte według stanu na Datę Prospektu.

W odniesieniu do zaprezentowanych poniżej zadań inwestycyjnych nie podjęto wiążących zobowiązań.

Tabela: Harmonogram inwestycji Grupy Emitenta prowadzonych w przyszłości (tys. PLN)

	2008	2009
Wartości niematerialne i prawne	75	75
Inne wartości niematerialne i prawne	75	75
Rzeczowe aktywa trwałe w tym:	22 839	3 735
Uruchomienie zakładu produkcji domów o lekkiej konstrukcji	22 000	3 000
Środki transportu	639	535
Inne środki trwałe	200	200
Razem planowane inwestycje	22 914	3 810

Źródło: Emitent

Inwestycje planowane w głównej mierze dotyczyć będą realizacji jednego z celów inwestycyjnych, jakim jest uruchomienie zakładu produkcji domów o lekkiej konstrukcji.

8.4.4 Przewidywane źródła funduszy potrzebnych do zrealizowania inwestycji

Grupa Emitenta zakłada sfinansowanie planowanych nakładów inwestycyjnych opisanych w pkt 8.4.3 Prospektu ze środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B. W przypadku niewystarczalności środków pozyskanych z emisji Akcji Serii B Grupa Emitenta nie wyklucza finansowania zadań inwestycyjnych z pozostałych środków własnych lub źródeł zewnętrznych (m.in. kredytów bankowych i leasingu).

8.5 Środki trwałe i ochrona środowiska

8.5.1 Nieruchomości

8.5.1.1 Emitent

Emitent nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

8.5.1.2 UNIHOUSE Sp. z o.o.

UNIHOUSE Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym następujących trzech nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych:

- (1) KW BI 1P/00043080/9, położonej w obrębie zakładu produkcyjnego UNIHOUSE Sp. z o.o., przy ul. Rejonowej 5 w Bielsku Podlaskim,
- (2) KW BI 1P/00044372/0, położonej w obrębie biura UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz Emitenta, przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim,
- (3) KW WA6M/000174209/4, położonej przy ul. Kardynała A. Kakowskiego 9 w Warszawie.

UNIHOUSE Sp. z o.o. jest właścicielem następujących siedmiu nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych:

- (1) KW WA 3M/00152343/4, położonej przy ul. Strzeleckiej 1 w Warszawie,
- (2) KW WA 3M/00441915/8, położonej przy ul. Ostródzkiej w Warszawie,
- (3) KW WA3M/00152343/4, położonej przy ul. Zdziarskiej w Warszawie,
- (4) KW WA 5M/00423895/3, położonej w Zakładach Zamienie, gmina Lesznówola,
- (5) KW WA 5M/00423085/2, położonej w Zakładach Zamienie, gmina Lesznówola,
- (6) KW WA 4M/00396111/8, położonej w Łomiankach,
- (7) KW WA 4M/00396110/1, położonej w Łomiankach.

Wskazane powyżej nieruchomości mają istotne znaczenie dla działalności gospodarczej UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz Emitenta z uwagi na fakt, że część z nich została przeznaczona na funkcjonowanie zakładu produkcyjnego oraz biura, zaś pozostałe przeznaczone są na prowadzenie inwestycji deweloperskich.

Opis ww. nieruchomości przedstawiono w tabeli poniżej:

Położenie nieruchomości (nr KW)	Wielkość i struktura	Przeznaczenie	Tytuł prawny	Ustanowione obciążenia
Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5 (KW BI 1P/00043080/9)	21.794 m ² teren zabudowany	Zakład produkcyjny	Użytkowanie wieczyste, odrębna własność budynków	1. Hipoteka umowna zwykła na kwotę 500.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku,** 2. hipoteka umowna zwykła na kwotę 800.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku, 3. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 2.080.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku.
Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19 (KW BI 1P/00044372/0)	3.853 m ²	Biuro Emitenta	Użytkowanie wieczyste, odrębna własność budynków	1. Nieodpłatna służebność przechodu i przejazdu poprzez istniejący wjazd ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki nr 1362/10, 2. służebność drogi koniecznej przez działkę nr 1362/13, polegająca na prawie przechodu i przejazdu od nieruchomości nr 5193 do nieruchomości sąsiedniej nr 1362/7, ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 5193, 3. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 3.900.000 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Brańsku.
Warszawa, ul. Strzelecka 1 (KW WA3M/00152343/4)	Powierzchnia 753 m ² teren zurbanizowany, niezabudowany	Działalność deweloperska	Własność	Ustanowione na rzecz Stołecznego przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo użytkowania nieruchomości polegające na: (i) prawie wchodzenia na nieruchomość oraz do znajdujących się na niej pomieszczeń i lokali, w których znajdować się będą elementy sieci ciepłowniczej i węzła ciepłego, w celu wykonania przeglądu, konserwacji, naprawy bądź wymiany sieci ciepłowniczej i elementów węzła stanowiących własność SPEC S.A. oraz (ii) prawie posiadania na nieruchomości sieci ciepłowniczej i węzła ciepłego oraz do korzystania z nieruchomości i czerpania z niej pożytków w powyższym zakresie.
Warszawa, ul. Kard. A. Kakowskiego 9 (KW WA6M/000174209/4)	Powierzchnia 952 m ² teren zabudowany	Działalność deweloperska	Użytkowanie wieczyste, odrębna własność budynków	Brak
Warszawa, ul. Ostródzka (KW WA3M/00441915/8)	Powierzchnia 2505 m ² teren niezabudowany, pastwiska trwałe	Działalność deweloperska	Własność	1. Hipoteka umowna zwykła – 3.598.400 zł ustanowiona na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A., 2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 360.000 zł na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A.
Warszawa, ul. Zdziarska KW WA3M/00152343/4	Działka gruntu o powierzchni 1,5387 ha niezabudowana	Działalność deweloperska	Własność	1. Hipoteka umowna zwykła – 3.598.400 zł ustanowiona na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A., 2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 360.000 zł na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A.
Zakłady Zamienie, gmina Lesznówola (KW WA5M/00423895/3)	Powierzchnia 7923 m ² teren niezabudowany	Działalność deweloperska	Własność	1. Hipoteka umowna zwykła na kwotę 4.680.800 zł ustanowiona na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A., 2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 470.000 zł na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A.*, 3. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 650.000 zł ustanowiona na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A.*

Położenie nieruchomości (nr KW)	Wielkość i struktura	Przeznaczenie	Tytuł prawny	Ustanowione obciążenia
Zakłady Zamienie, gmina Lesznówola (KW WA5M/00423085/2)	Powierzchnia 7922 m ²	Działalność deweloperska	Własność	1. Hipoteka umowna zwykła na kwotę 4.680.800 zł ustanowiona na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A., 2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 470.000 zł na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A.*, 3. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 650.000 zł ustanowiona na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A.*
Łomianki (KW WA4M/00396111/8)	Powierzchnia 953 m ²	Działalność deweloperska	Własność	Brak
Łomianki (KW WA4M/00396110/1)	Powierzchnia 1944 m ²	Działalność deweloperska	Własność	Brak

* We wrześniu 2007 roku złożono wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej w związku ze spłatą kredytu.

** W październiku 2007 roku złożono wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej w związku ze spłatą kredytu.

8.5.2 Ruchomości

8.5.2.1 Emitent

Emitent nie posiada żadnych znaczących ruchomych aktywów trwałych.

8.5.2.2 UNIHOUSE Sp. z o.o.

UNIHOUSE Sp. z o.o. posiada na podstawie umowy leasingu z dnia 22 maja 2006, opisanej w pkt 8.6.1.2 ppkt 4 Prospektu, Centrum Obróbcze WEEKE służące do obróbki drewna, o wartości 500.221,71 zł netto, wykorzystywane w ramach działalności UNIHOUSE Sp. z o.o. do produkcji schodów drewnianych. Zdolności produkcyjne ww. maszyny wynoszą ok. 80 kompletów schodów miesięcznie. Maszyna znajduje się Bielsku Podlaskim w zakładzie produkcyjnym UNIHOUSE Sp. z o.o.

UNIHOUSE Sp. z o.o. jest właścicielem maszyny do produkcji elementów ceramicznych HA3 Rimaten o wartości 339.000 euro, która została uruchomiona w grudniu 2007 roku. Na Datę Prospektu znajduje się ona na terenie zakładu produkcyjnego UNIHOUSE Sp. z o.o w Bielsku Podlaskim. Ww. maszyna będzie wykorzystywana w ramach działalności produkcyjnej tej spółki. Jej zdolność produkcyjna wynosi ok. 4000 m² elementów ceramicznych miesięcznie, co odpowiada zdolności do wybudowania ok. 250 domów rocznie.

8.5.3 Informacje dotyczące planowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych, w tym dzierzawionych nieruchomości, oraz jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na tych aktywach

W latach 2008–2009 Emitent oraz pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej planują nabycie znaczących aktywów trwałych na kwotę ok. 27.000.000 zł, w szczególności na uruchomienie nowego zakładu produkcji domów o lekkiej konstrukcji.

Opis planowanych przez Zarząd Emitenta inwestycji w znaczące rzeczowe aktywa trwałe znajduje się w punktach 8.4.2 i 8.4.3 Prospektu.

8.5.4 Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Emitenta nie występują zagadnienia i wymogi związane z ochroną środowiska, mogące mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych.

8.6 Istotne umowy

8.6.1 Podsumowanie wszystkich istotnych umów zawieranych w normalnym toku działalności, których stroną jest Emitent lub członek jego Grupy Kapitałowej

W okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę publikacji Prospektu Emitent ani spółki z Grupy nie zawarły istotnych umów, innych niż umowy zawierane poza normalnym tokiem działalności.

8.6.1.1 Istotne umowy zawarte przez Emitenta

1. Umowa o roboty budowlane zawarta ze Spółką Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Inwestor”) z dnia 3 stycznia 2008 roku

Przedmiotem umowy jest powierzenie Emitentowi realizacji i kompleksowego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod nazwą „Olszynka” wraz z częścią usługową, garażami podziemnymi oraz robotami zewnętrznymi, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Kwatery Główniej 46.

Termin zakończenia robót oraz przekazania Inwestorowi przedmiotu umowy został określony do dnia 30 kwietnia 2010 roku.

Z tytułu wykonania przedmiotu umowy Emitentowi przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 106.000.000 zł netto. Wynagrodzenie zostanie powiększone o 5.000.000 zł i zapłacone na rzecz Emitenta we wcześniejszych z następujących dat: (i) po sprzedaży 60% powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, (ii) 3 miesiące od daty zakończenia prac. W przypadku rezygnacji Inwestora z wykonania określonych prac, wynagrodzenie zostanie odpowiednio zmniejszone.

Zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Inwestora z tytułu wadliwego wykonania przedmiotu umowy stanowią:

- (a) weksle własne in blanco z klauzulą „bez protestu”, uprawniające Inwestora do ich wypłynienia do kwoty maksymalnie 2.000.000 zł,
- (b) uprawnienie Inwestora do potrącania z każdej faktury wystawionej przez Emitenta tytułem kaucji zabezpieczającej kwot w wysokości 3% wartości robót wymienionych w danej fakturze.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kar umownych z tytułu opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy, za zwłokę w usuwaniu wad i usterek oraz w przypadku odstąpienia Inwestora od umowy w wyniku okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Emitent.

Inwestorowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania za zasadach ogólnych, w przypadku gdy poniesiona szkoda przekracza kwotę zastrzeżonych kar umownych.

2. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta z Dom Development S.A. („Inwestor”) w dniu 21 grudnia 2007 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta na rzecz Inwestora zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami, pod nazwą „Róża Wiatrów”, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Uznamskiej.

Termin zakończenia robót budowlanych został określony do dnia 15 maja 2009 roku.

Z tytułu realizacji prac objętych umową Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 48.737.700 zł netto.

Wynagrodzenie jest płatne za poszczególne zakończone i zaakceptowane przez Inwestora etapy robót budowlanych.

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Inwestora w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy Emitent jest zobowiązany złożyć Inwestorowi gwarancję bankową, zaś Inwestor ma prawo zatrzymywania części należności netto z faktur wystawionych przez Emitenta.

Emitent został ponadto zobowiązany do zawarcia na czas trwania budowy umowy ubezpieczenia obejmującego ubezpieczenie od wszelkich ryzyk i odpowiedzialności związanej z realizacją umowy.

W przypadku opóźnienia w realizacji prac objętych umową, Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Inwestora kar umownych, których łączna wysokość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Emitenta.

3. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta z „РГС НЕДВИЖИМОСТЬ” Sp. z o.o. („RGS NEDWIŽIMOST”) („Zleceniodawca”) w dniu 6 sierpnia 2007 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta na terenie Federacji Rosyjskiej w Soczi, przy ul. Parallelnaja 9, kompleksu wielopiętrowych domów mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą, na którą będą składać się kompleks sportowy, przedszkole oraz centrum handlowe.

Rozpoczęcie realizacji prac zostało ustalone na dzień 30 października 2007 roku.

Na mocy ww. umowy Emitent jest zobowiązany do ukończenia inwestycji w terminie 36 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót, przy czym Emitent jest zobowiązany do wyznaczenia początkowego terminu wykonania prac objętych umową w terminie 26 dni od dnia wejścia umowy w życie.

Z tytułu realizacji całości zleconych prac Emitentowi przysługuje wynagrodzenie w kwocie stanowiącej równowartość 109.502.766,00 EUR.

Płatności z tytułu wynagrodzenia na rzecz Emitenta będą dokonywane w następujący sposób:

- (a) ze środków własnych Zleceniodawcy – miesięcznymi wpłatami zaliczkowymi do łącznej wysokości stanowiącej 46% wartości umowy,
- (b) ze środków kredytowych przyznanych Zleceniodawcy – na podstawie akredytywy otwartej na rzecz Emitenta do łącznej wysokości stanowiącej 54% wartości umowy.

Na podstawie umowy Emitent został zobowiązany do zawarcia na czas trwania budowy umowy ubezpieczenia obejmującej:

- (a) ubezpieczenie budowanych obiektów, materiałów oraz wszelkich urządzeń, w tym montowanych konstrukcji i wszelkiego innego mienia znajdującego się na placu budowy,
- (b) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa.

Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy każda ze stron jest zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej strony kar umownych na następujących zasadach:

- (a) przez Zleceniodawcę w przypadku niedotrzymania terminów zapłaty należnego Emitentowi wynagrodzenia,
- (b) przez Emitenta w przypadku naruszenia terminu zakończenia robót poszczególnego obiektu.

Prawem właściwym dla ww. umowy jest prawo Federacji Rosyjskiej.

4. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta z Dom Development S.A. („Inwestor”) w dniu 12 czerwca 2007 roku

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i wybudowanie przez Emitenta na rzecz Inwestora zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą i niezbędnymi instalacjami technicznymi w rejonie ul. Kobiałka w Warszawie.

Prace zlecone Emitentowi zostały podzielone na trzy etapy, których terminy realizacji zostały określone w następujący sposób:

- (a) I etap – do dnia 15 listopada 2008 roku,
- (b) II etap – do dnia 16 marca 2009 roku,
- (c) III etap – do dnia 16 czerwca 2009 roku.

Z tytułu realizacji prac objętych umową Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 41.679.572 zł netto.

Wynagrodzenie jest płatne za poszczególne zakończone i zaakceptowane przez Inwestora etapy robót budowlanych.

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Inwestora w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy Emitent jest zobowiązany złożyć Inwestorowi gwarancję bankową, zaś Inwestor ma prawo zatrzymywania części należności netto z faktur wystawionych przez Emitenta.

Emitent został ponadto zobowiązany do zawarcia na czas trwania budowy umowy ubezpieczenia obejmującej ubezpieczenie od wszelkich ryzyk i odpowiedzialności związanej z realizacją umowy.

W przypadku opóźnienia w realizacji prac objętych umową, Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Inwestora kar umownych, których łączna wysokość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Emitenta.

5. Umowa o wykonanie i oddanie do użytkowania zawarta ze „Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.” Spółka komandytowo-akcyjna („Inwestor”) w dniu 28 marca 2007 roku

Przedmiotem umowy jest wykonanie i oddanie przez Emitenta na rzecz Inwestora do użytkowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz wykonaniem infrastruktury podziemnej na działce terenu w Miasteczku Wilanów w Warszawie.

Termin zakończenia realizacji robót został określony na dzień 31 lipca 2008 roku.

Z tytułu realizacji umowy Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 67.100.000 zł netto.

Zapłata wynagrodzenia jest dokonywana w okresach miesięcznych.

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Emitent jest zobowiązany do zawarcia umowy gwarancji ubezpieczeniowej dobrego i terminowego wykonania umowy. Ponadto Emitent jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu umowy na czas realizacji robót w zakresie wszelkich ryzyk i odpowiedzialności związanej z realizacją umowy.

Dodatkowo Inwestor jest uprawniony do zatrzymywania części wartości netto wynikającej z każdej faktury wystawionej przez Emitenta tytułem kaucji gwarancyjnej.

W przypadku opóźnienia w realizacji prac objętych umową, Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej, której łączna wysokość nie może przekroczyć 5% wynagrodzenia Emitenta.

6. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta z „A-JWK MANAGEMENT Sp. z o.o.” Spółka komandytowo-akcyjna („Zamawiający”) z dnia 2 marca 2007 roku

Przedmiotem umowy jest zlecenie przez Zamawiającego Emitentowi wykonania obiektu budowlanego w postaci Centrum Handlowo-Usługowego ALFA w Białymstoku, przy ul. Świętojańskiej 15.

Z tytułu zrealizowania przedmiotu umowy Emitent otrzyma od Zamawiającego wynagrodzenie w szacunkowej wysokości 173.267.694,65 zł netto.

Ostateczna wartość wynagrodzenia zostanie ustalona na podstawie kwot netto określonych w kosztorysach podwykonawczych poszczególnych podwykonawców wynikających z cen jednostkowych i obmiaru robót, powiększonych o dodatek przysługujący Emitentowi za pełnienie funkcji generalnego wykonawcy.

Wynagrodzenie jest płatne miesięcznie za wykonanie określonej części robót.

Z tytułu wykonania robót dodatkowych i zamiennych Emitent będzie otrzymywał wynagrodzenie ustalone w odrębnym kosztorysie podwykonawczym. Wynagrodzenie dodatkowe będzie wypłacane Emitentowi z dołu za wykonane i odebrane w danym miesiącu roboty budowlane, nie częściej jednak niż raz w miesiącu.

Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania robót budowlanych Emitent jest zobowiązany do dostarczenia Zamawiającemu kopii umowy ubezpieczeniowej zawartej z towarzystwem ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez Zamawiającego na okres od dnia zawarcia umowy do dnia podpisania protokołu końcowego odbioru obiektu budowlanego.

Roszczenia Zamawiającego wynikające z opóźnienia wykonania robót budowlanych zostały zabezpieczone karami umownymi.

W przypadku gdy kary umowne nie pokryją faktycznie poniesionych szkód bądź zaistnieją okoliczności, dla których nie przewidziano kar umownych, drugiej stronie będzie należne odszkodowanie na zasadach ogólnych.

Termin zakończenia robót budowlanych został ustalony do dnia 31 sierpnia 2008 roku.

7. Umowa na wykonanie robót budowlano-montażowych zawarta ze STROJ INŻYNIER Sp. z o.o. („Zleceniodawca”) z dnia 28 lutego 2007 roku

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta nadziemnego pieszego centrum handlowo-usługowego TEKSTILISZCZIKI w Moskwie na terenie Federacji Rosyjskiej.

Z tytułu wykonania przedmiotu umowy Emitentowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 12.336.000 euro.

Zgodnie z umową termin zakończenia robót nie może przekroczyć 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia wykonywania robót.

Dzień rozpoczęcia wykonywania robót jest uzależniony od spełnienia następujących warunków:

- (a) wejście w życie kredytowej umowy międzybankowej zawartej przez Zleceniodawcę,
- (b) zawarcia umowy ubezpieczenia w Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A.,
- (c) wpłacenia przez Zleceniodawcę ze środków własnych 15% wartości wynagrodzenia na rzecz Emitenta.

Emitent w przypadku niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu umowy jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zleceniodawcy kar umownych, których łączna wysokość nie może przekroczyć 5% wartości wynagrodzenia.

Umowa podlega prawu Federacji Rosyjskiej.

8. Umowa o roboty budowlane zawarta z TK Polska Operations S.A. („Inwestor”) oraz Tebodin SAP – Projekt Sp. z o.o. („Inwestor Zastępczy”) z dnia 13 lutego 2007 roku

Przedmiotem umowy jest zlecenie Emitentowi wykonawstwa w dwóch etapach przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci zespołu usługowo-mieszkaniowego wraz z aranżacją wnętrz i infrastrukturą zezewnętrzną o powierzchni całkowitej ok. 42.908,00 m², zlokalizowanego przy ul. Nowo Świętego Wincentego i ul. Malborskiej w Warszawie.

Zakończenie realizacji I etapu przedsięwzięcia jest planowane do dnia 30 września 2008 roku, natomiast etap II powinien zostać zrealizowany w terminie 14 miesięcy od dnia rozpoczęcia jego realizacji.

Za zrealizowanie wszelkich robót zleconych umową Emitent otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 82.530.009,80 zł. Wynagrodzenie jest płatne w terminach miesięcznych za zrealizowane i odebrane elementy robót. Suma wynagrodzenia została podzielona w następujący sposób:

- (a) z tytułu realizacji I etapu robót – 38.807.646,81 zł,
- (b) z tytułu realizacji II etapu robót – 43.722.362,99 zł.

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Emitent został zobowiązany do podpisania i dostarczenia Inwestorowi umowy ubezpieczeniowej dobrego i terminowego wykonania umowy, zaś Inwestor jest uprawniony do zatrzymywania części kwoty netto każdej faktury wystawionej przez Emitenta.

Ponadto Emitent ma obowiązek posiadania i kontynuowania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością.

Roszczenia Inwestora z tytułu niedotrzymania przez Emitenta terminów realizacji robót zostały zabezpieczone karami umownymi, których łączna wysokość nie może przekroczyć 7,5% wynagrodzenia Emitenta.

Do obowiązków Inwestora Zastępczego będzie należało wyznaczenie inspektorów nadzoru inwestorskiego oraz weryfikacja zgodności prowadzonych prac z postanowieniami umowy, a w szczególności z dokumentacją projektową. Będzie on również odpowiedzialny za dokonywanie bieżącej oceny jakości i stanu zaawansowania prac.

9. Umowa o wykonanie robót elektrycznych z dnia 7 grudnia 2006 roku zawarta z Bioton Wostok („Zamawiający”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta na rzecz Zamawiającego robót elektrycznych w zakresie wewnętrznych instalacji silno i słaboprądowych w Zakładzie Produkcji Biopreparatów Medycznych w mieście Orzeł w Federacji Rosyjskiej.

Zgodnie z umową Emitentowi przysługuje ryczałtowane wynagrodzenie w wysokości równoważności 3.893.195,53 USD brutto, przy czym wynagrodzenie jest płatne w następujący sposób:

- (a) 80% wartości wynagrodzenia w drodze bezpośredniej płatności na rzecz Emitenta,
- (b) 20% wartości wynagrodzenia jako zaliczki wypłacane na rzecz Emitenta.

Przed wypłatą zaliczki przez Zamawiającego Emitent zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Zamawiającego gwarancji bankowej tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Na podstawie umowy Emitent zobowiązany jest do zapłaty kar umownych, których łączna wysokość nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

Zamawiający jest uprawniony do zatrzymywania z każdej faktury części wynagrodzenia netto przysługującego Emitentowi tytułem gwarancji dobrego i terminowego wykonania przedmiotu umowy.

Emitent jest zobowiązany do zakończenia robót do dnia 29 lutego 2008 roku.

Umowa podlega prawu Federacji Rosyjskiej.

10. Umowa na wykonanie i oddanie do użytkowania, zawarta ze „Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.” Spółka komandytowo-akcyjna („Inwestor”) w dniu 13 września 2006 roku

Przedmiotem umowy jest wykonanie i oddanie przez Emitenta do użytkowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz wykonanie drogi wewnętrznej wraz z wykonaniem infrastruktury podziemnej na działce terenu w Miasteczku Wilanów w Warszawie.

Termin zakończenia realizacji wszystkich robót został określony na dzień 28 lutego 2008 roku, z wyłączeniem zagospodarowania terenu oraz docelowych nawierzchni dróg i chodników, których ostateczny termin realizacji został określony na dzień 15 maja 2008 roku.

Z tytułu realizacji umowy Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 72.722.000 zł netto.

Zapłata wynagrodzenia jest dokonywana w okresach miesięcznych za zrealizowane i odebrane elementy robót.

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy Emitent ma obowiązek ustanowienia kaucji gwarancyjnej oraz podpisania umowy gwarancji ubezpieczeniowej dobrego i terminowego wykonania umowy. Ponadto Inwestor jest uprawniony do zatrzymywania części wartości netto z tytułu miesięcznych faktur wystawianych przez Emitenta.

Emitent został również zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu umowy na czas realizacji robót.

Roszczenia Inwestora z tytułu opóźnienia w realizacji robót zostały zabezpieczone karami umownymi, których łączna wysokość nie może przekroczyć 7% wartości wynagrodzenia przysługującego Emitentowi.

11. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta z Dom Development S.A. („Inwestor”) w dniu 31 lipca 2006 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowanego przy ul. Zawiszy w Warszawie.

Całość prac zleconych Emitentowi została podzielona na dwa etapy, których terminy zakończenia robót budowlanych zostały określone następująco:

- (a) I etap – do dnia 31 stycznia 2008 roku,
- (b) II etap – do dnia 15 czerwca 2008 roku.

Z tytułu realizacji całości zleconych prac Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 75.043.000 zł netto.

Wynagrodzenie jest płatne za poszczególne zakończone i zaakceptowane przez Inwestora elementy robót budowlanych na podstawie miesięcznych faktur przejściowych wystawianych raz w miesiącu oraz faktury końcowej wystawionej przez Emitenta po terminie zakończenia realizacji całości prac.

Dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Inwestora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Emitent został zobowiązany do zawarcia i złożenia Inwestorowi gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, zaś Inwestor jest uprawniony do zatrzymywania części należności netto z każdej faktury miesięcznej wystawionej przez Emitenta.

Emitent został zobowiązany również do zawarcia na czas trwania budowy umowy ubezpieczenia obejmującej ubezpieczenie od wszelkich ryzyk i odpowiedzialności związanej z realizacją umowy.

Roszczenia Inwestora z tytułu opóźnienia w realizacji prac zostały zabezpieczone karami umownymi, których łączna wysokość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Emitenta.

12. Umowa o generalne wykonawstwo zawarta w Dom Development S.A. („Inwestor”) w dniu 3 lipca 2006 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami w Warszawie, przy ul. Płaskowickiej.

Termin zakończenia robót budowlanych i przygotowania do odbioru końcowego został określony na dzień 30 listopada 2007 roku. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta umowa została zrealizowana w terminie.

Z tytułu realizacji całości zleconych prac Emitentowi przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 52.134.950 zł netto.

Zgodnie z umową należne Emitentowi wynagrodzenie jest płatne za zakończone i zaakceptowane przez Inwestora elementy robót budowlanych na podstawie miesięcznych faktur przejściowych wystawianych raz w miesiącu oraz faktury końcowej wystawionej przez Emitenta po terminie zakończenia realizacji całości prac.

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Inwestora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Emitent został zobowiązany do zawarcia i złożenia Inwestorowi bezwarunkowej, nieodwołalnej, płatnej na pierwsze i każde następne żądanie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, zaś Inwestor jest uprawniony do zatrzymywania części należności netto z każdej faktury miesięcznej wystawionej przez Emitenta.

Emitent został zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia obejmującej ubezpieczenie od wszelkich ryzyk i odpowiedzialności związanej z realizacją przedmiotu umowy.

Roszczenia Inwestora z tytułu opóźnienia w realizacji prac oraz odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodu okoliczności, za które odpowiada Emitent, zostały zabezpieczone karami umownymi, których łączna wysokość nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia Emitenta.

13. Umowa o roboty budowlane zawarta z Trend Development Sp. z o.o. („Zamawiający”) z dnia 10 marca 2006 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta budynku mieszkalnego z powierzchnią usługowo-handlową oraz garażem podziemnym przy ul. Bukowińskiej w Warszawie.

Termin zakończenia prac budowlanych został określony do dnia 15 marca 2008 roku, przy czym część prac Emitent zobowiązany jest ukończyć do dnia 15 kwietnia 2008 roku.

Z tytułu wykonania przedmiotu umowy Emitentowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 67.736.457,83 zł netto.

Na podstawie umowy Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych z tytułu opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy oraz w przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy w wyniku okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Emitent, z zastrzeżeniem, że łączna wysokość kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto.

Zgodnie z umową Emitent jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk oraz odpowiedzialności cywilnej.

14. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych zawarta z CJSC Bioton Wostok z siedzibą w Orle, Federacja Rosyjska („Inwestor”) z dnia 30 listopada 2005 roku

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta Zakładu Produkcji Biopreparatów Medycznych w miejscowości Orzeł na terytorium Federacji Rosyjskiej.

Termin zakończenia robót budowlano-montażowych został określony na dzień 15 czerwca 2008 roku.

Z tytułu realizacji całości zleconych prac Emitentowi przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości równowartości 7.040.135,00 USD brutto, płatne w następujący sposób:

- (a) 15% wartości wynagrodzenia jako zaliczka,
- (b) 85% wartości wynagrodzenia w drodze bezpośredniej płatności Inwestora na rzecz Emitenta.

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy przed wypłatą zaliczki przez Zamawiającego Emitent zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Zamawiającego gwarancji bankowej.

Ponadto Emitent jest zobowiązany do zapłaty kar umownych za opóźnienie w wykonaniu umowy bądź usunięcia wad w okresie gwarancyjnym oraz za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Inwestora.

Inwestor jest uprawniony do zatrzymywania z każdej faktury części wynagrodzenia netto tytułem gwarancji dobrego i terminowego wykonania przedmiotu umowy.

Łączna wysokość kar umownych ze wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

Umowa podlega prawu Federacji Rosyjskiej.

15. Umowa o roboty budowlane zawarta w dniu 29 września 2005 roku ze Spółdzielnią Inwestycji Mieszkaniowych „URSYNÓW” w Warszawie („Inwestor”)

Przedmiotem umowy było wybudowanie przez Emitenta zespołu budynków wielorodzinnych „Zielony Nugat III” w Warszawie.

Ostateczny termin zakończenia realizacji inwestycji został określony do dnia 15 października 2007 roku. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta inwestycja została zrealizowana w terminie.

Z tytułu realizacji całości zleconych prac Emitent otrzymał wynagrodzenie w wysokości 53.853.243 złotych.

Na podstawie umowy Emitent jest nadal zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek ujawnionych w okresie obowiązywania rękojmi.

16. Umowa generalnego wykonawstwa z dnia 8 lipca 2005 roku zawarta z „РГС НЕДВИЖИМОСТЬ” Sp. z o.o. („RGS NEDWIZIMOST”) („Zleceniodawca”)

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Emitenta centrum handlowego „Kaliningrad 750” w mieście Kaliningrad na terenie Federacji Rosyjskiej.

Z tytułu realizacji zleconych robót Emitentowi przysługuje wynagrodzenie w kwocie 24.456.786,64 EUR brutto.

Zgodnie z umową roboty budowlane powinny zostać zakończone do dnia 1 grudnia 2008 roku.

Na podstawie umowy Emitent jest zobowiązany do zapłaty kar umownych z tytułu opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy, których łączna wysokość nie może przekroczyć 10% wartości umowy.

Pierwotnie Zleceniodawca zawarł ww. umowę ze spółką Budmieux S.A. z siedzibą w Warszawie. Emitent, za zgodą Zleceniodawcy, wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki spółki Budimex S.A. wynikające z umowy na mocy umowy cesji z dnia 28 września 2007 roku.

Umowa podlega prawu Federacji Rosyjskiej.

8.6.1.2 Istotne umowy zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej

1. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 31 stycznia 2008 roku pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz dwiema osobami fizycznymi („Sprzedający”)

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Sprzedających do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej o powierzchni 1465 m², położonej w Białymstoku przy ul. Nowy Świat na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o.

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 15 sierpnia 2008 roku.

Z dniem zawarcia umowy przeniesiono na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. ogół praw (w tym majątkowe prawa autorskie) i obowiązków wynikających z zawartych przez Sprzedających umów o wykonanie projektów i dokumentacji niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę.

2. Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 7 listopada 2007 roku pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. a Technobud Andrzej Fedio Tomasz Wieczorek Sp. j. („Sprzedający”)

Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez Sprzedającego na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni odpowiednio 953 m² i 1944 m², położonych w Łomiankach przy ul. Działkowej.

Zgodnie z umową wydanie działek na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. nastąpiło w dniu 7 listopada 2007 roku.

Na podstawie umowy UNIHOUSE Sp. z o.o. nabył prawa autorskie do dokumentacji projektowo-budowlanej dotyczącej ww. nieruchomości.

3. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 11 października 2007 roku pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz trzema osobami fizycznymi („Sprzedający”)

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Sprzedających do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej o powierzchni 11.085 m², położonej w Warszawie przy ul. Berensona na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o.

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 14 dni od daty ziszczenia się wszystkich warunków zawieszających określonych w umowie.

Zabezpieczeniem wydania przedmiotu umowy przez Sprzedających na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. jest poddanie się przez nich egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Z dniem zawarcia umowy przeniesiono na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. uprawnienia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie projektowania, przygotowania i realizacji inwestycji budowlanej, w szczególności występowania o uzyskanie pozwolenia na budowę.

4. Umowa o generalną realizację inwestycji zawarta w dniu 31 sierpnia 2006 roku pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. a spółką Thomas Investment Sp. z o.o. („Inwestor”)

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie i budowa przez UNIHOUSE Sp. z o.o. zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Fabrycznej w Łomiankach, wraz z organizacją i prowadzeniem sprzedaży domów oraz obsługą klientów.

Termin zakończenia realizacji inwestycji został ustalony na dzień 30 września 2007 roku. Emitent zakończył realizację prac w ww. terminie.

Zgodnie z umową z tytułu realizacji przedmiotu umowy UNIHOUSE Sp. z o.o. przysługuje wynagrodzenie w wysokości 3.213.071 zł netto.

Inwestor ma prawo do naliczenia UNIHOUSE Sp. z o.o. kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy oraz w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji.

Łączna wysokość kary umownej za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia.

5. Umowa leasingu z dnia 22 maja 2006 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Korzystający”) a Raiffeisen-Leasing Polska S.A. („Finansujący”)

Przedmiotem umowy jest nabycie i oddanie w leasing przez Finansującego na rzecz Korzystającego oprzyrządowania „Centrum Obróbcze Weeke”, służącego do obróbki drewna.

Zgodnie z umową Korzystający zobowiązany jest do uiszczania miesięcznych opłat leasingowych w wysokości 14.165,22 zł w odniesieniu do pierwszych pięciu opłat leasingowych, natomiast pozostałe opłaty leasingowe będą uiszczane przez Korzystającego w wysokości 9.443,47 zł. Wysokość opłat jest zmienna, przy czym ich kalkulacja następuje w oparciu o WIBOR 1 M.

Umowa została zawarta na czas określony 47 miesięcy.

Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Korzystającego stanowi poręczony przez Emitenta weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W przypadkach enumeratywnie wymienionych w umowie Finansującemu przysługuje uprawnienie do jednostronnego odstąpienia od umowy.

8.6.2 Umowy kredytowe

8.6.2.1 Umowy kredytowe zawarte przez Emitenta

1. Umowa kredytu z dnia 19 września 2006 roku zawarta z Kredyt Bankiem S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Emitenta krótkoterminowego, odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 3.000.000 zł przeznaczonego na pokrycie zobowiązań płatniczych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej WIBOR O/N powiększonej o marżę Banku. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych.

Emitent jest zobowiązany do całkowitej spłaty kredytu do dnia 21 września 2008 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- przelew wierzytelności w kwocie nie niższej niż 15.000.000 zł z umów zawartych przez Emitenta,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Emitenta.

W przypadkach enumeratywnie wymienionych w umowie, charakterystycznych dla umów kredytu, Bank jest uprawniony do wypowiedzenia umowy kredytowej, natomiast Emitent zobowiązany jest do spłaty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami oraz innymi należnościami Banku.

2. Umowa kredytu z dnia 25 sierpnia 2006 roku zawarta z Bankiem Millennium S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Emitenta kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym w kwocie 4.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku. Odsetki są naliczane w okresach miesięcznych.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą.

Emitent jest zobowiązany do całkowitej spłaty kredytu do dnia 16 lipca 2008 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 6.000.000 zł z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 15 lipca 2011 roku,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi Emitenta prowadzonymi przez Bank,
- przelew wierzytelności z umowy o roboty budowlane z dnia 13 lutego 2007 roku (opisana w pkt 8.6.1.1 ppkt 8 Prospektu).

3. Umowa kredytu z dnia 30 marca 2004 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Emitenta kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w kwocie 4.500.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej WIBOR 1 M powiększonej o marżę Banku. Odsetki są naliczane w okresach miesięcznych.

Emitent jest zobowiązany do całkowitej spłaty kredytu do dnia 28 marca 2009 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 6.000.000 zł z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 15 lipca 2011 roku,
- przelew wierzytelności do kwoty 4.500.000 zł z umowy o generalne wykonawstwo z dnia 31 lipca 2006 roku (opisana w pkt 8.6.1.1. ppkt 11 Prospektu),
- pełnomocnictwa do rachunków bankowych Emitenta.

W przypadkach enumeratywnie wymienionych w umowie, charakterystycznych dla umów kredytu, Bank jest uprawniony do wypowiedzenia umowy kredytowej, natomiast Emitent zobowiązany jest do spłaty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami oraz innymi należnościami Banku.

8.6.2.2 Umowy kredytowe zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej

1. Umowa kredytu z dnia 14 sierpnia 2007 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a Nordea Bank Polska S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego w wysokości 3.598.400 zł przeznaczonego na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Białota.ka.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 1M, powiększonej o marżę Banku. Odsetki są płatne miesięcznie.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą.

UNIHOUSE Sp. z o.o. jest zobowiązany do całkowitej spłaty kredytu do dnia 31 stycznia 2009 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- hipoteka zwykła na kwotę 3.598.400 zł ustanowiona na nieruchomościach Kredytobiorcy,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 360.000 zł ustanowiona na nieruchomościach Kredytobiorcy,
- weksel własny in blanco poręczony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego Kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 10.795.200 zł z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 31 stycznia 2012 roku.

W przypadkach enumeratywnie wymienionych w umowie, charakterystycznych dla tego rodzaju umów, Bank może wypowiedzieć umowę lub obniżyć kwotę przyznanego kredytu.

2. Umowa o dofinansowanie projektu zawarta z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („PARP”) w dniu 28 grudnia 2006 roku

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez PARP dofinansowania części wydatków poniesionych przez UNIHOUSE Sp. z o.o. w związku z wprowadzeniem nowoczesnej i wysokowydajnej linii produkcyjnej wiążącej się z zakupem maszyny HA3 Rimaten, opisanej w pkt 8.5.2.2 Prospektu.

Zgodnie z umową UNIHOUSE Sp. z o.o. jest zobowiązany w okresie od dnia 1 lutego 2007 r. do dnia 31 maja 2008 r. do realizacji projektu obejmującego:

- (a) zakup ww. maszyny oraz dokonanie jej rozruchu technologicznego,
- (b) udokumentowanie poniesionych wydatków,
- (c) udokumentowanie wykonania robót, dostaw i usług związanych z powyższym odpowiednimi protokołami odbioru.

Umowa przewiduje, iż po spełnieniu ww. warunków UNIHOUSE Sp. z o.o. otrzyma bezzwrotne dofinansowanie w kwocie wynoszącej 971.985,00 zł.

Każda strona może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

PARP przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania ww. okresu wypowiedzenia w przypadku:

- (a) zwłoki w rozpoczęciu realizacji projektu, zaprzestania jego realizacji lub realizacji niezgodnie z umową,
- (b) odmowy poddania się przez UNIHOUSE Sp. z o.o. kontroli przewidzianej umową,
- (c) przedstawienia fałszywych lub niepełnych oświadczeń lub dokumentów w celu uzyskania finansowania PARP,
- (d) dopuszczenia się nieprawidłowości finansowych i ich nieusunięcia,
- (e) dokonania zmian prawno-organizacyjnych zagrażających realizacji umowy,
- (f) naruszenia postanowień umowy.

3. Umowa kredytu z dnia 22 maja 2007 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a Nordea Bank Polska S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.680.800 zł przeznaczonego na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonych w miejscowości Zamienie, gmina Lesznowola.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 1M, powiększonej o marżę Banku. Odsetki są płatne miesięcznie.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą.

UNIHOUSE Sp. z o.o. jest zobowiązany do całkowitej spłaty kredytu do dnia 31 stycznia 2009 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- hipoteka zwykła na kwotę 4.680.800 zł ustanowiona na nieruchomościach Kredytobiorcy,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 470.000 zł ustanowiona na nieruchomościach Kredytobiorcy,
- weksel własny in blanco poręczony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego Kredytobiorcy,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 14.042.400 zł z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 31 stycznia 2012 roku.

4. Umowa kredytu z dnia 2 kwietnia 2007 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a Bankiem Spółdzielczym w Brańsku („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Kredytobiorcy kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 3.000.000 zł przeznaczonego na regulowanie przez Kredytobiorcę jego bieżących zobowiązań.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 1M, powiększonej o marżę Banku. Odsetki płatne są miesięcznie.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą.

UNIHOUSE Sp. z o.o. zobowiązany jest do całkowitej spłaty kredytu do dnia 2 kwietnia 2010 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- hipoteka kaucyjna na kwotę 3.900.000 zł ustanowiona na nieruchomości Kredytobiorcy,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości Kredytobiorcy,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego Kredytobiorcy,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego na kwotę 3.000.000 zł powiększoną o odsetki oraz ewentualne koszty windykacji z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 2 kwietnia 2013 roku.

5. Umowa kredytu z dnia 23 marca 2007 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a Bankiem Spółdzielczym w Brańsku („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego w wysokości 1.600.000 zł przeznaczonego na pokrycie kosztów wprowadzenia nowoczesnej, wysokowydajnej linii produkcyjnej w ramach Sektorowego Programu Operacyjnego „Wzrost konkurencyjności małych i średnich przedsiębiorstw poprzez inwestycje”.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 1M, powiększonej o marżę Banku. Odsetki są płatne miesięcznie.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą oraz opłatę wstępną.

UNIHOUSE Sp. z o.o. zobowiązany jest do całkowitej spłaty kredytu do dnia 30 grudnia 2009 roku, przy czym zgodnie z umową karencja w spłacie kredytu ustalona jest do dnia 30 grudnia 2008 roku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- cesja wierzytelności z umowy o dofinansowanie projektu,
- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.080.000 zł na nieruchomości Kredytobiorcy,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości Kredytobiorcy,
- przewłaszczenie linii do produkcji ścian oraz suwnicy, wraz z cesją z umowy ubezpieczenia,
- pełnomocnictwa do trzech rachunków bankowych Kredytobiorcy,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego na kwotę 1.600.000 zł powiększoną o odsetki oraz ewentualne koszty windykacji z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 31 grudnia 2012 roku.

6. Umowa kredytu z dnia 24 marca 2005 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a Bankiem Spółdzielczym w Brańsku („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego w wysokości do 800.000 zł przeznaczonego na modernizację zakładu produkcji Kredytobiorcy.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 1M, powiększonej o marżę. Odsetki płatne są miesięcznie.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą oraz opłatę wstępną.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- hipoteka zwykła w kwocie 800.000 zł na nieruchomości Kredytobiorcy,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości Kredytobiorcy,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego,
- przewłaszczenie maszyn i urządzeń wraz z cesją z umowy ubezpieczenia,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego na kwotę 800.000 zł wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami egzekucyjnymi z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 28 lutego 2013 roku.

7. Umowa kredytu z dnia 18 sierpnia 2004 roku zawarta pomiędzy UNIHOUSE Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) a Bankiem Spółdzielczym w Brańsku („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Kredytobiorcy kredytu do kwoty 500.000 zł przeznaczonego na modernizację zakładu produkcji Kredytobiorcy.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 1M, powiększonej o marżę Banku. Odsetki płatne są miesięcznie.

Bank pobiera prowizję przygotowawczą oraz opłatę wstępną.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- hipoteka zwykła na kwotę 500.000 zł na nieruchomości Kredytobiorcy,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości Kredytobiorcy,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego,
- przewłaszczenie maszyn i urządzeń wraz z cesją z umowy ubezpieczenia,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego na kwotę 500.000 zł wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami egzekucyjnymi z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 30 czerwca 2012 roku.

8.6.3 Umowy finansowe i gwarancje

8.6.3.1 Umowy finansowe i gwarancje zawarte przez Emitenta

1. Umowa o linię na gwarancje bankowe i poręczenia cywilne z dnia 18 lipca 2007 zawarta z Bankiem Millennium S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest przyznanie Emitentowi przez Bank linii na gwarancje bankowe, regwarancje i poręczenia cywilne („Linia”) w okresie od 18 lipca 2007 roku do 30 lipca 2008 roku do maksymalnej kwoty 5.500.000 zł.

Linia może być wykorzystywana przez Emitenta w formie udzielanych przez Bank gwarancji bankowych, regwarancji oraz poręczeń cywilnych z okresem ważności nieprzekraczającym 36 miesięcy od daty wystawienia gwarancji lub poręczeń.

Roszczenia Banku wynikające z umowy oraz z tytułu udzielonych w jej ramach gwarancji bankowych, regwarancji oraz poręczeń cywilnych są zabezpieczone poprzez:

- (a) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji,
- (b) udzielenie przez Emitenta pełnomocnictwa do pobrania środków z rachunku bieżącego Emitenta prowadzonego w Banku,

- (c) przelew wierzytelności z umowy o roboty budowlane z dnia 13 lutego 2007 roku (opisana w pkt 8.6.1.1 ppkt 8 Prospektu).

Nie obowiązują żadne aktywne na Datę Prospektu gwarancje lub poręczenia wystawione na podstawie umowy.

2. Umowa ramowa z dnia 17 lipca 2007 roku zawarta z Bankiem Millennium S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest określenie zasad współpracy Emitenta z Bankiem w celu zabezpieczenia Emitenta przed ryzykiem kursowym poprzez dokonywanie m.in. następujących transakcji:

- (a) transakcji walutowych,
- (b) transakcji wymiany płatności odsetkowych,
- (c) transakcji przyszłej stopy procentowej (FRA),
- (d) transakcji walutowych,
- (e) terminowych transakcji wymiany walutowej,
- (f) opcji walutowych etc.

Warunkiem koniecznym do dokonania ww. transakcji było zawarcie przez Bank i Emitenta umowy dodatkowej opisującej szczegółowo wszelkie warunki związane z określoną transakcją.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.

3. Umowa ramowa gwarancji z dnia 2 października 2006 roku zawarta z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz Emitenta gwarancji bankowych w ramach odnawialnego limitu do wysokości 9.700.000 zł w terminie od 27 kwietnia 2007 roku do 1 października 2009 roku na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta wynikających z zawartych przez niego umów handlowych.

Zgodnie z umową zabezpieczenie należności przysługujących Bankowi z tytułu gwarancji udzielonych w ramach limitu stanowi:

- przelew wierzytelności do kwoty 14.669.000 zł z umowy o generalne wykonawstwo z dnia 31 lipca 2006 roku (opisana w pkt 8.6.1.1. ppkt 11 Prospektu),
- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, prowadzonego przez Kredyt Bank S.A.,
- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Brańsku,
- pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, prowadzonego przez Bank Millennium S.A.,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego, prowadzonego przez Citi Bank Handlowy S.A.,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 19.400.000 zł z prawem Banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 1 października 2011 roku.

Zgodnie z umową Bank pobiera z góry prowizję za każdy rozpoczęty okres trzymiesięczny od kwoty aktualnego salda udzielonej gwarancji z rachunku bankowego Emitenta.

W przypadkach enumeratywnie wymienionych w umowie Bank jest uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w części dotyczącej realizacji dalszych zleceń udzielenia gwarancji.

Bank ustanowił na rzecz kontrahentów Emitenta dziewięć aktywnych na Datę Prospektu gwarancji na łączną kwotę 9.185.142,80 zł.

4. Umowa ramowa o zawieranie transakcji walutowych i transakcji stóp procentowych z dnia 19 września 2006 roku zawarta z Kredyt Bankiem S.A. („Bank”)

Przedmiotem umowy jest określenie zasad zawierania pomiędzy Bankiem a Emitentem następujących typów transakcji:

- bieżące transakcje wymiany walutowej,
- transakcje typu forward,
- opcje walutowe.

Zgodnie z umową Bank może uzależnić skuteczne zawarcie oraz realizację transakcji od ustanowienia przez Emitenta prawnego zabezpieczenia transakcji.

Bank pobiera prowizję oraz opłaty bankowe za czynności i usługi związane z obsługą ww. transakcji.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym każda ze stron jest uprawniona do jej rozwiązania z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

8.6.3.2 Umowy finansowe i gwarancje zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej

1. Umowa programu emisji obligacji z dnia 30 października 2007 roku zawarta pomiędzy Kredyt Bankiem S.A. i UNIHOUSE Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest powołanie Kredyt Banku S.A. na agenta emisji, agenta płatniczego oraz depozytariusza („Dealer”) w związku z pięcioletnim programem emisji obligacji na kwotę 30.000.000 zł.

Zgodnie z umową Dealer jest zobowiązany w szczególności do współdziałania z UNIHOUSE Sp. z o.o. przy określaniu parametrów poszczególnych emisji obligacji, dokonywania czynności związanych z przeprowadzeniem emisji oraz prowadzenia i obsługi rachunku związanego z rozliczeniami emisji obligacji. Dealer ma prawo zlecić wykonanie poszczególnych czynności osobom trzecim, przy czym za działania swych podwykonawców odpowiada jak za własne.

Emitowane obligacje nie mają formy dokumentu, zaś prawa z nich powstają z chwilą ich zapisania na rachunku depozytowym prowadzonym przez Dealera. Obligacje będą zaoferowane indywidualnie oznaczonym adresatom w liczbie nie większej niż 99 i emitowane na podstawie art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. w drodze proponowania ich nabycia w ramach oferty prywatnej.

W ramach programu będą emitowane niezabezpieczone obligacje z terminem wykupu nie krótszym niż 90 dni od dnia emisji.

Umowa została zawarta na czas określony do daty wykupu ostatniej emisji, jednak nie dłużej niż do dnia 31 października 2012 roku.

Dealer ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:

- (a) niewykonania przez UNIHOUSE Sp. z o.o. jakiegokolwiek zobowiązania z tytułu umowy,
- (b) zwiększenia wartości zobowiązań UNIHOUSE Sp. z o.o., jeśli w ocenie Dealera może to stanowić zagrożenie dla należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy,
- (c) wszczęcia wobec UNIHOUSE Sp. z o.o. postępowania upadłościowego, likwidacyjnego lub egzekucyjnego, w którym wartość roszczenia skierowanego przeciwko UNIHOUSE Sp. z o.o. w ocenie Dealera stanowi istotne zagrożenie dla wywiązania się przez UNIHOUSE Sp. z o.o. ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji.

W związku z zawarciem umowy w dniu 30 października 2007 r. UNIHOUSE Sp. z o.o. zawarł z Dealerem umowę świadczenia usług depozytowych w zakresie papierów wartościowych niedopuszczonych do obrotu publicznego, Emitent natomiast zawarł z tym samym podmiotem umowę świadczenia usług powierniczych w zakresie papierów wartościowych niedopuszczonych do obrotu publicznego.

8.6.4 Umowy ubezpieczenia

1. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z dnia 29 stycznia 2008 roku zawarta z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. („Ubezpieczyciel”)

Przedmiotem umowy jest objęcie Emitenta przez Ubezpieczyciela ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadanego mienia oraz prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 5 lutego 2008 roku do dnia 4 lutego 2010 roku.

Zgodnie z umową poza Emitentem ochrona ubezpieczeniowa obejmuje również UNIHOUSE Sp. z o.o. oraz inwestorów zlecających Emitentowi i UNIHOUSE Sp. z o.o. roboty budowlane.

Suma ubezpieczenia na wszystkie zdarzenia dla szkód osobowych oraz rzeczowych wynosi 10.000.000 zł.

2. Umowa zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych z dnia 12 grudnia 2007 roku zawarta z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. („Ubezpieczyciel”)

Przedmiotem umowy jest określenie zasad udzielania przez Ubezpieczyciela na zlecenie Emitenta gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych w ramach ustalonego odnawialnego maksymalnego limitu zaangażowania Ubezpieczyciela.

Zgodnie z umową maksymalny limit zaangażowania Ubezpieczyciela z tytułu wszystkich wystawionych gwarancji wynosi 4.000.000 zł.

Emitent został zobowiązany do ustanowienia na rzecz Ubezpieczyciela zabezpieczenia w postaci pięciu weksli własnych in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Na Datę Prospektu Ubezpieczyciel nie udzielił żadnej gwarancji.

3. Umowa generalna ubezpieczenia ryzyk budowlanych z dnia 27 lutego 2007 roku zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. („Ubezpieczyciel”)

Przedmiotem umowy jest określenie zasad ubezpieczenia przez Ubezpieczyciela ryzyk budowlanych związanych z realizacją robót budowlanych przez Emitenta polegających na budowaniu, remontowaniu, adaptacjach oraz modernizacjach budynków.

Zgodnie z umową poza Emitentem ochroną ubezpieczeniową objęci są również podwykonawcy, inwestorzy, inwestorzy zastępczy.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 marca 2007 roku do dnia 29 lutego 2008 roku.

Zgodnie z umową ubezpieczenie nie obejmuje robót budowlanych wykonywanych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

Na podstawie umowy ubezpieczenie każdego z kontraktów na wykonywanie robót budowlanych objętego umową ubezpieczeniową ograniczone jest do okresu 36 miesięcy.

Zgodnie z umową maksymalny limit ubezpieczenia wynosi:

- za roboty budowlane – równowartość wynagrodzenia za roboty budowlane, jednakże nie więcej niż 75.000.000 zł za jeden kontrakt budowlany,
- za sprzęt, narzędzia i wyposażenie budowlane – 1.000.000 zł,
- za usunięcie pozostałości po szkodzie – 20% wysokości szkody, jednakże nie więcej niż 2.000.000 zł,
- z tytułu odpowiedzialności cywilnej – 60% sumy ubezpieczenia kontraktu, jednakże nie więcej niż 2.000.000 zł.

Umowa przewiduje franszyzę redukcyjną.

Umowa przewiduje, że maksymalna wartość pojedynczego kontraktu budowlanego realizowanego przez Emitenta może wynosić maksymalnie 75.000.000 zł.

4. Umowa generalna ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlanych z dnia 15 września 2006 roku zawarta z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. („Ubezpieczyciel”)

Przedmiotem umowy jest określenie zasad ubezpieczenia przez Ubezpieczyciela wszelkich ryzyk budowlanych związanych z realizacją robót budowlanych przez Emitenta polegających na budowie, rozbudowie, remoncie oraz modernizacji budynków mieszkalnych, usługowych, handlowych, a także szkół oraz obiektów sportowych.

Zgodnie z umową poza Emitentem ochroną ubezpieczeniową objęci są również podwykonawcy, inwestorzy, inżynierzy kontraktu oraz pozostałe podmioty zatrudnione przez Emitenta przy wykonywaniu robót budowlanych.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 15 września 2006 roku do dnia 29 lutego 2008 roku.

Zgodnie z umową ubezpieczenie nie obejmuje robót budowlanych wykonywanych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

Na podstawie umowy ubezpieczenie każdego z kontraktów na wykonywanie robót budowlanych objętego umową ubezpieczeniową ograniczone jest do okresu 24 miesięcy.

Zgodnie z umową maksymalny limit ubezpieczenia wynosi:

- za roboty budowlane – równowartość wynagrodzenia za roboty budowlane, jednakże nie więcej niż 75.000.000 zł,
- za sprzęt, narzędzia i wyposażenie budowlane – 1.000.000 zł,
- za usunięcie pozostałości po szkodzie – 20% wysokości szkody, jednakże nie więcej niż 2.000.000 zł,
- z tytułu odpowiedzialności cywilnej – 80% sumy ubezpieczenia kontraktu, jednakże nie więcej niż 5.000.000 zł.

Umowa przewiduje franszyzę redukcyjną.

Umowa stanowi, że maksymalna wartość pojedynczego kontraktu budowlanego realizowanego przez Emitenta może wynosić maksymalnie 75.000.000 zł.

5. Umowa o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych z dnia 16 czerwca 2005 roku zawarta z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. („Ubezpieczyciel”)

Przedmiotem umowy jest określenie zasad udzielenia przez Ubezpieczyciela na rzecz beneficjentów wskazanych przez Emitenta gwarancji przetargowych, należytego wykonania inwestycji oraz właściwego usunięcia wad.

Zgodnie z umową maksymalny limit gwarancyjny z tytułu wszystkich gwarancji wystawionych przez Ubezpieczyciela wynosi 18.000.000 zł.

Zabezpieczenie należności Ubezpieczyciela z tytułu udzielonych gwarancji stanowią:

- 5 weksli in blanco,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego,
- oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie aktu notarialnego do kwoty 18.000.000 zł z prawem Ubezpieczyciela do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu tytułowi do dnia 31 sierpnia 2014 roku.

Umowa była zawarta na czas określony do dnia 15 czerwca 2007 roku.

Ubezpieczyciel ustanowił na podstawie umowy sześć aktywnych na Datę Prospektu gwarancji na rzecz kontrahentów Emitenta na łączną kwotę 14.747.305,59 zł.

8.6.5 Zestawienie gwarancji udzielonych kontrahentom Emitenta

W poniższej tabeli zawarto wykaz gwarancji należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek udzielonych kontrahentom Emitenta, innych niż gwarancje ustanowione na podstawie umów wskazanych w pkt 8.6.3 i 8.6.4 Prospektu.

Lp.	Zobowiązany	Kwota gwarancji (w zł)	Rodzaj gwarancji	Termin ważności
1.	Generali T.U. S.A.	3.752.150	Gwarancja należytego wykonania umowy	29 października 2008
2.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	1.932.500	Gwarancja należytego wykonania umowy	30 czerwca 2008
3.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	1.677.500	Gwarancja należytego wykonania umowy	15 września 2008
4.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	2.191.750	Gwarancja należytego wykonania umowy	23 października 2008
5.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	152.794,58	Gwarancja usunięcia wad i usterek	30 czerwca 2009
6.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	448.590,40	Gwarancja usunięcia wad i usterek	1 września 2010
7.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	690	Gwarancja usunięcia wad i usterek	30 czerwca 2011
8.	UNIQA T.U. S.A.	22.082	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	31 października 2008
9.	UNIQA T.U. S.A.	500.000	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	31 października 2008
10.	UNIQA T.U. S.A.	1.364,50	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	4 stycznia 2009
11.	UNIQA T.U. S.A.	341.400	Gwarancja usunięcia wad i usterek	28 lutego 2009
12.	UNIQA T.U. S.A.	55.533	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	1 maja 2009
13.	UNIQA T.U. S.A.	145.381,29	Gwarancja usunięcia wad i usterek	1 sierpnia 2009
14.	UNIQA T.U. S.A.	109.219,12	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	1 lipca 2010
15.	UNIQA T.U. S.A.	63.237,79	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	31 grudnia 2010
16.	UNIQA T.U. S.A.	38.800	Gwarancja należytego wykonania zamówienia	31 marca 2011
17.	Kredyt Bank S.A.	222.500	Gwarancja prawidłowego wykonania zobowiązań z tytułu rękopisów i gwarancji	9 sierpnia 2010

8.7 Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania sądowe i administracyjne, w których stroną jest lub był Emitent bądź spółka z Grupy, mogące mieć istotny wpływ na sytuację finansową bądź rentowność Emitenta bądź Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem:

- (a) postępowania administracyjnego z wniosku Zarządu Dróg Miejskich w Warszawie, w którym została wydana decyzja nakładająca na Emitenta grzywnę w wysokości 205.200,00 zł za zajęcie pasa drogowego bez stosownego zezwolenia. W wyniku złożonego przez Emitenta odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 29 września 2006 roku uchyliło przedmiotową decyzję w całości i przekazało do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Na dzień sporządzenia Prospektu Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie nie wydał ponownej decyzji w ww. sprawie;
- (b) postępowania nakazowego z powództwa Emitenta przeciwko spółce Inved-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wydanie na jego rzecz nakazu zapłaty kwoty 592.479,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2008 roku do dnia zapłaty. Pozew został złożony przez Emitenta w dniu 18 lutego 2008 roku.

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne inne postępowania sądowe i arbitrażowe oraz inne postępowania administracyjne przed organami rządowymi z udziałem Emitenta, mogące mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta bądź Grupy Kapitałowej.

8.8 Struktura organizacyjna

8.8.1 Krótki opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej Grupie

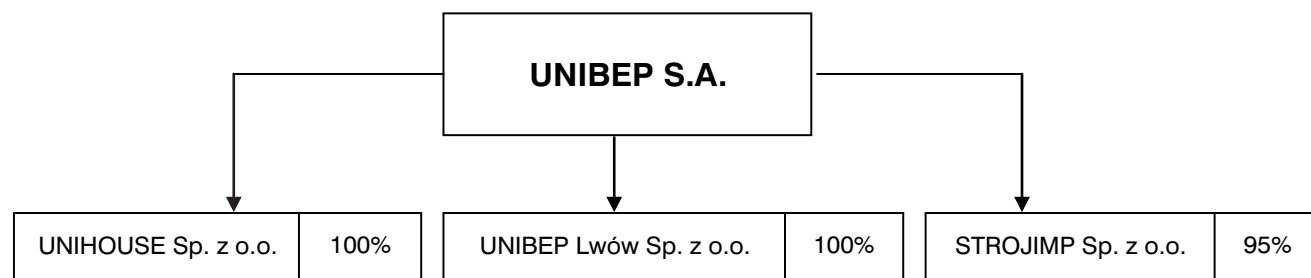
W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi 4 spółki (łącznie z Emitentem). Trzy spółki poza Emitentem są spółkami bezpośrednio zależnymi od Emitenta. UNIHOUSE Sp. z o.o. jest spółką krajową, UNIBEP Lwów Sp. z o.o. jest spółką założoną i działającą zgodnie z prawem ukraińskim, natomiast STROJIMP Sp. z o.o. jest spółką założoną i działającą zgodnie z prawem rosyjskim.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz spółek zależnych od Emitenta:

Lp.	Firma spółki, siedziba i adres, kraj siedziby	Liczba posiadanych akcji lub udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji lub udziałów	Procent posiadanego kapitału	Procent posiadanych głosów na Zgromadzeniu Wspólników
1.	UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (POLSKA)	100%	6.700.000 zł	100%	100%
2.	UNIBEP Lwów Spółka z o.o. prawa ukraińskiego z siedzibą we Lwowie (UKRAINA)*	100%	40.000 hrywien ukraińskich	100%	100%
3.	STROJIMP Sp. z o.o. prawa rosyjskiego z siedzibą w Kaliningradzie (Federacja Rosyjska)*	95%	9.500 rubli rosyjskich	95%	95%

* Spółka nie prowadzi obecnie działalności.

Poniżej przedstawiono schemat Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent:



LEGENDA

Nazwa spółki	głosy na ZW
--------------	-------------

8.8.2 Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta

Podmiotem istotnym dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej jest UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim.

Informacje dotyczące procentowego udziału Emitenta w kapitale zakładowym oraz na zgromadzeniu wspólników powyższych podmiotów przedstawiono w tabeli zamieszczonej w pkt 8.8.1 powyżej.

8.9 Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

W poniższej tabeli został zaprezentowany udział Emitenta w innych przedsiębiorstwach:

Lp.	Firma spółki, siedziba i adres, kraj siedziby	Przedmiot działalności zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego	Kapitał wyemitowany (PLN)	Liczba posiadanych akcji lub udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji lub udziałów (PLN)	Procent posiadanego kapitału	Procent posiadanych głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy lub Zgromadzeniu	Rezerwy na dzień 30.06.2007 (PLN)	Zyski i straty wynikające z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za ostatni rok obrotowy (PLN)	Wartość, według której Emitent ujawnia akcje/udziały posiadane na rachunkach	Kwota pozostata do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów	Kwota dywidendy z tytułu posiadanych akcji/udziałów otrzymana w ostatnim roku obrotowym
1.	UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bieisku Podlaskim (POLSKA)	budownictwo	6.700.000 zł	67.000	6.700.000 zł	100%	100%	- opis aktualizacyjny na należności: 1.805,05 zł - rezerwa na urlopy zaległe: 34.551,03 zł - rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego: 37.009,95 zł	202.559,31 zł	6.700.000 zł	0	0
2.	UNIBEP Lwów Sp. z o.o. z siedzibą we Lwowie (UKRAINA)	budownictwo	Fundusz statutowy: 40.000 hrywien ukraińskich	100% funduszu statutowego spółki	40.000 hrywien ukraińskich	100%	100%	0	-21.620,79 hrywien ukraińskich (13.227,60 zł)	24.557 zł	0	0
3.	STROJIMP Sp. z o.o. z siedzibą w Kalinin-gradzie (FEDERACJA ROSYJSKA)	budownictwo	10.000 rubli rosyjskich	95%	9.500 rubli rosyjskich	95%	95%	0	0	9.500 rubli rosyjskich	0	0

9. ŁAD KORPORACYJNY

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. Jednocześnie NWZA zobowiązało i upoważniło Zarząd do złożenia odpowiedniego oświadczenia w związku z ubieganiem się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym na GPW, o czym Emitent poinformuje w sposób przewidziany obowiązującymi przepisami.

Emitent zwraca uwagę na fakt, że w dniu 20 lutego 2008 roku Niezależny Członek Rady Nadzorczej Waldemar Włodzimierz Woliński z powodów osobistych zrezygnował z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej. W związku z powyższym na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi jeden Członek Niezależny, co powoduje, iż Emitent tymczasowo nie przestrzega Zasady nr 6 Dobrych Praktyk stosowanych przez członków rad nadzorczych określonych w Zasadach Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Emitent oświadcza, iż drugi Niezależny Członek Rady Nadzorczej zostanie powołany przed dniem złożenia przez Emitenta wniosku o dopuszczenie akcji do obrotu regulowanego na GPW, a tym samym zgodnie ze złożonym oświadczeniem Emitent będzie przestrzegać wszystkich zasad ładu korporacyjnego.

10. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ORAZ PRACOWNICY

10.1 Praktyki organu zarządzającego i nadzorującego

10.1.1 Okres sprawowanej kadencji oraz data jej zakończenia

Informacje dotyczące daty rozpoczęcia i zakończenia obecnej kadencji oraz daty wygaśnięcia mandatu w odniesieniu do poszczególnych Członków Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w tabeli poniżej:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data zakończenia kadencji	Data wygaśnięcia mandatu
1.	Jan Mikołuszko*	Prezes Zarządu	29.03.2005 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
2.	Leszek Marek Gołębiecki*	Wiceprezes Zarządu	31.03.2005 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
3.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu	01.01.2008r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
4.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący Rady Nadzorczej	26.10.2007 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
5.	Zofia Mikołuszko*	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	29.03.2005 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
6.	Zofia Stajkowska*	Sekretarz Rady Nadzorczej	29.03.2005 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
7.	Zina Micał	Członek Rady Nadzorczej	21.09.2005 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
8.	Czesław Miedziałowski	Członek Rady Nadzorczej	04.01.2008 r.	29.03.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007

* Okresy, w jakich osoba ta pełniła funkcję w organach Emitenta przed przekształceniem w spółkę akcyjną, zostały wskazane w pkt 10.2 Prospektu.

10.1.2 Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Zgodnie z postanowieniami umów o pracę oraz zlecenia zawartych z Janem Mikołuszko, Robertem Andrzejem Micałem oraz Leszkiem Markiem Gołębieckim z tytułu niepowołania ich do Zarządu Emitenta na okres kolejnej kadencji Emitent zobowiązany jest do wypłacenia im odprawy pieniężnej w wysokości 3-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego.

10.1.3 Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta

Rada Nadzorcza na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej Uchwałą nr 66 z dnia 4 stycznia 2008 roku powołała Komitet Audytu, w skład którego wchodzi następujące osoby:

Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,

Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej.

Emitent zwraca uwagę, iż w związku z rezygnacją Waldemara Włodzimierza Wolińskiego z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej na Datę Prospektu Komitet Audytu tymczasowo nie funkcjonuje ze względu na fakt, że w jego skład nie wchodzi Niezależny Członek Rady Nadzorczej. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta Niezależny Członek Rady Nadzorczej, który wejdzie w skład Komitetu Audytu, zostanie powołany przed dniem złożenia przez Emitenta wniosku o dopuszczenie akcji do obrotu regulowanego na GPW.

W ramach Rady Nadzorczej nie została powołana ani nie działa komisja ds. wynagrodzeń.

10.1.3.1 Komitet Audytu

Komitetu Audytu doradza Radzie Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki i jej Grupy Kapitałowej oraz w sprawach związanych ze współpracą z biegłymi rewidentami Spółki.

W szczególności do zadań Komitetu Audytu należy:

- (a) wskazywanie Radzie Nadzorczej biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki wraz z uzasadnieniem,
- (b) analizowanie i monitorowanie pracy biegłych rewidentów Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji co do wyboru i wynagrodzenia biegłych rewidentów Spółki,
- (c) omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu badania, a także dokonywanie bieżącej analizy i monitorowanie prac biegłych,
- (d) przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki, jednostkowych i skonsolidowanych,
- (e) omawianie wszelkich problemów lub zastrzeżeń, które mogą wynikać z badania sprawozdań finansowych,
- (f) analiza uwag kierowanych do Zarządu sporządzonych przez biegłych rewidentów Spółki oraz odpowiedzi Zarządu,
- (g) akceptacja programu audytu wewnętrznego,
- (h) przegląd transakcji z podmiotami powiązаныmi,
- (i) przegląd systemu kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej,
- (j) analiza raportów audytorów wewnętrznych Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia,
- (k) badanie niezależnej pozycji audytorów oraz obiektywizmu w przedstawianych przez nich ocenach,
- (l) współpraca z komórkami organizacyjnymi Spółki odpowiedzialnymi za audyt i kontrolę oraz okresowa ocena ich pracy,
- (m) dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwestiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W uzasadnionych przypadkach Komitet Audytu może korzystać z pomocy ekspertów, dokonując przeglądu sprawozdań finansowych.

Posiedzenia Komitetu Audytu powinny odbywać się nie rzadziej niż raz na trzy (3) miesiące, przed opublikowaniem przez Spółkę jej sprawozdań finansowych.

O ile Walne Zgromadzenie powołało do składu Rady Nadzorczej członków niezależnych, w skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej jeden taki członek.

10.2 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

10.2.1 Dane na temat osób wchodzących w skład organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających wyższego szczebla

W skład Zarządu Emitenta wchodzi:

Jan Mikołuszko	– Prezes Zarządu
Leszek Marek Gołąbiecki	– Wiceprezes Zarządu
Mariusz Sawoniewski	– Członek Zarządu

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu

Jan Mikołuszko jest Prezesem Zarządu Emitenta. Jan Mikołuszko został powołany do pierwszego składu Zarządu Emitenta na trzyletnią kadencję z dniem 29 marca 2005 roku na mocy aktu notarialnego, na podstawie którego z przekształcenia ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną powstał Unibud Bep S.A. (obecnie UNIBEP S.A.).

Jan Mikołuszko jest zatrudniony u Emitenta od dnia 1 września 2003 roku na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony. Pracę wykonuje w siedzibie Emitenta przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim.

Jan Mikołuszko posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Politechniki Białostockiej. Posiada tytuł inżyniera budownictwa lądowego.

Przebieg kariery zawodowej Jana Mikołuszko przedstawiono poniżej:

2003 – do chwili obecnej	UNIBEP S.A. (wcześniej Unibud BEP Sp. z o.o.) – Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny
2002–2003	Budimex Dromex S.A. – Wiceprezes Zarządu
1999–2002	Budimex Unibud S.A. – Prezes Zarządu
2004–2005	UNIHOUSE Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, Dyrektor
1991–1999	Unibud S.A. – Prezes Zarządu
1976–1990	Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego w Bielsku Podlaskim – Dyrektor
1973–1976	Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane – Kierownik Budowy

Ponadto Jan Mikołuszko od 2005 roku do chwili obecnej pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej UNIHOUSE Sp. z o.o.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Jan Mikołuszko nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Nie posiada akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych. W okresie ostatnich 5 lat nie był również współnikiem spółek osobowych. Poza Emitentem nie prowadzi podstawowej działalności mającej dla niego istotne znaczenie. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Pan Jan Mikołuszko jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, która pełni funkcję Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej Emitenta. Poza ww. wymienionymi nie występują jakiegokolwiek inne powiązania rodzinne pomiędzy Janem Mikołuszko a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki.

Leszek Marek Gołąbicki – Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbicki jest Wiceprezesem Zarządu Emitenta. Leszek Marek Gołąbicki został powołany do Zarządu z dniem 1 kwietnia 2005 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 31 marca 2005 roku na wspólną trzyletnią kadencję.

Leszek Marek Gołąbicki jest zatrudniony u Emitenta od dnia 1 stycznia 2005 roku na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony na stanowisku Dyrektora ds. Produkcji.

Leszek Marek Gołąbicki posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Politechniki Białostockiej, posiada tytuł mgr inż. budownictwa.

Przebieg kariery zawodowej Leszka Marka Gołąbickiego przedstawiono poniżej:

2005 – do chwili obecnej	UNIBEP S.A. (wcześniej Unibud BEP Sp. z o.o.) – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor ds. Produkcji
2002–2004	Budimex Dromex S.A. – Kierownik Kontraktu
2000–2002	Budimex-Unibud S.A. – Kierownik Kontraktu
1995–1999	UNIBUD S.A. – Kierownik Kontraktu

Ponadto Pan Leszek Marek Gołąbicki od 2006 roku do chwili obecnej pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej UNIHOUSE Sp. z o.o.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych ani nie posiadał akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych. Poza emitentem nie prowadzi podstawowej działalności mającej dla niego istotne znaczenie. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich 5 lat.

Nie występują jakiegokolwiek powiązania rodzinne pomiędzy Panem Leszkiem Markiem Gołąbickim a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Emitenta.

Mariusz Sawoniewski – Członek Zarządu

Mariusz Sawoniewski jest Członkiem Zarządu Emitenta. Mariusz Sawoniewski został powołany do Zarządu z dniem 1 stycznia 2008 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 56 z dnia 13 grudnia 2007 roku na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Mariusz Sawoniewski jest zatrudniony u Emitenta od dnia 1 marca 2006 roku na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony. Pracę wykonuje w siedzibie Emitenta przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim.

Mariusz Sawoniewski posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego Wydział Ekonomiczny oraz Podyplomowego Studium Menedżerskiego przy Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Przebieg kariery zawodowej Mariusza Sawoniewskiego przedstawiono poniżej:

2006 – do chwili obecnej	UNIBEP S.A. – Dyrektor Finansowy (od 01.01.2008 r. Członek Zarządu)
2005.03 – 2005.08	Evis Sp. z o.o. – Dyrektor Finansowy
2001–2006	Podlaski Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o. – Analityk Finansowy
1999–2006	Podlaski Fundusz Poręczeń Sp. z o.o. – Analityk Finansowy
1997–1998	Fabryka Wyrobów Runowych Biruna S.A. – Specjalista ds. Controllingu

Ponadto w okresie ostatnich pięciu lat Pan Mariusz Sawoniewski pełnił następujące funkcje:

2006 – do chwili obecnej	UNIHOUSE Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej
2006–2007	UNIBEP S.A. – Prokurent
2005–2006	Dekor Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej
2002–2006	Evis Sp. z o.o. – Prokurent
2002–2004	PAGED Zakład Drzewny Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Mariusz Sawoniewski nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej. Nie posiada udziałów ani akcji spółek kapitałowych. Poza Emitentem nie prowadzi podstawowej działalności mającej dla niego istotne znaczenie. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych oraz kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Nie występują jakiegokolwiek powiązania rodzinne pomiędzy Panem Mariuszem Sawoniewskim a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

Dariusz Tomasz Skowroński	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zofia Mikołuszko	– Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Zofia Iwona Stajkowska	– Członek Rady Nadzorczej
Zina Micał	– Członek Rady Nadzorczej
Czesław Miedziałowski	– Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Dariusz Tomasz Skowroński – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Tomasz Skowroński jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta. Został powołany do Rady Nadzorczej Emitenta na trzyletnią kadencję z dniem 26 października 2007 roku na mocy uchwały NWZA nr 6.

Dariusz Tomasz Skowroński nie jest zatrudniony u Emitenta. Prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Dariusz Skowroński DTS, przy ul. Łąkowej 4A w Żabieńcu.

Dariusz Skowroński posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wydziału Ekonomiczno-Społecznego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, a także Wydziału Zarządzania i Marketingu Uniwersytetu Warszawskiego oraz Wydziału Zarządzania Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Warszawie.

Przebieg kariery zawodowej Dariusza Skowrońskiego przedstawiono poniżej:

2005 – do chwili obecnej	Dariusz Skowroński DTS – Właściciel
2005	BUDIMEX S.A. – Dyrektor Biura Rynków Zagranicznych
2003–2004	Ministerstwo Infrastruktury – Podsekretarz Stanu, Pełnomocnik Rządu ds. Budowy Dróg i Autostrad, Generalny Dyrektor Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad
1978–2003	BUDIMEX – UNIBUD S.A./BUDIMEX S.A. – Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Rynków Zagranicznych oraz Dyrektor Handlowy, Zastępca Dyrektora ds. Budownictwa – Dyrektor Marketingu, Dyrektor Pionu Budownictwa, Dyrektor Biura Realizacji, Zastępca Dyrektora Pionu ds. Współpracy z Rynkami Wschodnimi, Kierownik Działu Cen

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Dariusz Tomasz Skowroński nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Poza 88 udziałami w spółce DREAM FOOD Sp. z o.o. nie posiada innych akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został także skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Nie występują jakiegokolwiek powiązania rodzinne pomiędzy Dariuszem Tomaszem Skowrońskim a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki.

Zofia Mikołuszko – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Zofia Mikołuszko jest Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej Emitenta. Zofia Mikołuszko została powołana do pierwszego składu Rady Nadzorczej Emitenta na trzyletnią kadencję z dniem 29 marca 2005 roku na mocy aktu notarialnego, na podstawie którego z przekształcenia ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną powstała spółka Unibud Bep S.A. (obecnie UNIBEP S.A.).

Zofia Mikołuszko jest zatrudniona u Emitenta od dnia 1 listopada 2002 roku na podstawie umowy o pracę zawartej na czas trwania jej kadencji w Radzie Nadzorczej Emitenta. Pracę wykonuje w siedzibie Emitenta przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim.

Zofia Mikołuszko posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentką Wyższej Szkoły Inżynierskiej w Białymstoku, posiada tytuł inżyniera budownictwa.

Przebieg kariery zawodowej Zofii Mikołuszko przedstawiono poniżej:

1977–2002	Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego w Bielsku Podlaskim oraz jego następcy prawni UNIBUD S.A., BUDIMEX-UNIBUD S.A., Budimex-Dromex S.A. – Dyrektor Rynku Podlaskiego
1975–1977	Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim – majster budowy
1973–1975	Zasadnicza Szkoła Budowlana w Bielsku Podlaskim – nauczyciel

Ponadto Zofia Mikołuszko w latach 2002–2008 roku pełniła funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Poza 9.602.886 akcjami Emitenta nie posiada innych akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych. W okresie ostatnich 5 lat nie była również współnikiem spółek osobowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie została także skazana za przestępstwo oszustwa i nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono jej oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Pani Zofia Mikołuszko jest żoną Pana Jana Mikołuszko, Prezesa Zarządu Emitenta. Poza ww. wymienionym nie występują jakiegokolwiek inne powiązania rodzinne pomiędzy Zofią Mikołuszko a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki.

Zofia Iwona Stajkowska – Członek Rady Nadzorczej

Zofia Iwona Stajkowska jest Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Zofia Iwona Stajkowska została powołana do pierwszego składu Rady Nadzorczej Emitenta na trzyletnią kadencję z dniem 29 marca 2005 roku na mocy aktu notarialnego na podstawie którego z przekształcenia ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną powstała spółka Unibud Bep S.A. (obecnie UNIBEP S.A.).

Pani Zofia Iwona Stajkowska jest zatrudniona u Emitenta na podstawie umowy o pracę na czas trwania jej kadencji w Radzie Nadzorczej od dnia 1 listopada 2002 roku. Pracę wykonuje w siedzibie Emitenta przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim.

Pani Zofia Iwona Stajkowska posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne. Jest absolwentką Szkoły Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie.

Przebieg kariery zawodowej Zofii Iwony Stajkowskiej przedstawiono poniżej:

2000–2002	Versola Sp. z o.o. – Specjalista
1999–2000	DAG Sp. z o.o. – Spedytor
1990–1992	Instytut Fizyki Polskiej Akademii Nauk – Starszy dokumentalista
1977–1989	Bank Gospodarki Żywnościowej – Starszy inspektor ekonomiczny

Ponadto od 2002 roku do chwili obecnej Pani Zofia Iwona Stajkowska pełni funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pani Zofia Iwona Stajkowska nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Poza 6.406.962 akcjami Emitenta nie posiada innych akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych. W okresie ostatnich 5 lat nie była również wspólnikiem spółek osobowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie została także skazana za przestępstwo oszustwa i nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono jej oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Nie występują jakiegokolwiek powiązania rodzinne pomiędzy Panią Zofią Iwoną Stajkowską a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Emitenta.

Zina Micał – Członek Rady Nadzorczej

Pani Zina Micał jest Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Została powołana do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w dniu 21 września 2005 roku na mocy Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 21 września 2005 roku na trzyletnią kadencję.

Pani Zina Micał nie jest zatrudniona u Emitenta. Pracę wykonuje w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy dla Dzielnicy Ursynów, przy al. Komisji Edukacji Narodowej 61 w Warszawie.

Zina Micał posiada wykształcenie wyższe pedagogiczne. Jest absolwentką Uniwersytetu Warszawskiego. Jest również absolwentką Podyplomowego Studium Menedżerów Oświaty Bałtyckiej Wyższej Szkoły Humanistycznej w Koszalinie.

Przebieg kariery zawodowej Ziny Micał przedstawiono poniżej:

1998 – do chwili obecnej	Urząd Miasta Stołecznego Warszawy – Inspektor w Wydziale Edukacji
1993–1998	Urząd Gminy w Brańsku – Dyrektor Szkoły Podstawowej w Chojewie
1983–1993	Urząd Miasta Bielsk Podlaski – Nauczyciel/Dyrektor przedszkola
1979–1983	Szkoła Podstawowa w Choroszczy – Nauczyciel przedszkola

Ponadto od 2005 roku do chwili obecnej Pani Zina Micał pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Emitenta.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pani Zina Micał nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Poza 2.076.801 akcjami Emitenta nie posiada innych akcji lub udziałów w spółkach kapitałowych. W okresie ostatnich 5 lat nie była również wspólnikiem spółek osobowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie została także skazana za przestępstwo oszustwa i nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono jej oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Pani Zina Micał jest żoną Pana Roberta Andrzeja Micała, Prezesa Zarządu UNIHOUSE Sp. z o.o. Poza ww. nie występują jakiegokolwiek inne powiązania rodzinne pomiędzy Ziną Micał a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki.

Czesław Miedziałowski – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Czesław Miedziałowski jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Został powołany z dniem 4 stycznia 2008 roku do Rady Nadzorczej Emitenta na okres wspólnej trzyletniej kadencji na mocy Uchwały Czwartej NWZA z dnia 4 stycznia 2008 roku.

Czesław Miedziałowski nie jest zatrudniony u Emitenta. Jest pracownikiem Politechniki Białostockiej. Pracę wykonuje w Białymstoku przy ul. Wiejskiej 45A.

Czesław Miedziałowski posiada wykształcenie wyższe. Jest doktorem habilitowanym nauk technicznych. Posiada uprawnienia do projektowania i kierowania budową. Jest również rzeczoznawcą budowlanym.

Przebieg kariery zawodowej Czesława Miedziałowskiego przedstawiono poniżej:

1974 – do chwili obecnej	Politechnika Białostocka – różne stanowiska – asystent naukowy – prof. zwyczajny
2005 – do chwili obecnej	Politechnika Białostocka – Kierownik Katedry Mechaniki Konstrukcji
1992–2002	Politechnika Białostocka – Dyrektor Instytutu Inżynierii Budowlanej
2002–2008	Politechnika Białostocka – Dziekan Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska
1978–1992	Zespół Rzeczoznawców PZITB w Białymstoku – Asystent Projektant
1989–1990	Białostockie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Przemysłówka” w Białymstoku – Inżynier budowy
1993–1995	Własna działalności gospodarcza pod firmą Mbud Czesław Miedziałowski – rzeczoznawstwo i projektowanie

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Czesław Miedziałowski nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Nie posiada akcji lub udziałów w spółkach osobowych ani w spółkach kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został także skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Nie występują jakiegokolwiek powiązania rodzinne pomiędzy Czesławem Miedziałowskim a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki.

Jan Piotrowski – Prokurent

Jan Piotrowski jest prokurentem Emitenta. Został powołany do pełnienia tej funkcji na podstawie Uchwały nr 4 Zarządu Emitenta w sprawie udzielenia prokury z dnia 20 grudnia 2007 roku, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2008 roku.

Jan Piotrowski jest zatrudniony u Emitenta od dnia 10 sierpnia 2005 roku na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony. Pracę wykonuje w siedzibie Emitenta przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim.

Jan Piotrowski posiada wykształcenie wyższe techniczne z zakresu inżynierii środowiska. Jest absolwentem Politechniki Białostockiej.

Przebieg kariery zawodowej Jana Piotrowskiego przedstawiono poniżej:

2005 – do chwili obecnej	UNIBEP S.A. – Kierownik Kontraktu, Dyrektor ds. Rozwoju
2000–2005	Instal Białystok S.A. – Dyrektor ds. Realizacji
1995–1999	Raab Karcher (Viterra) Energy Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Doradca Techniczno-Budowlany, Kierownik Kontraktu
1982–1995	Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „INSTAL” w Białymstoku – Inżynier Budowy, Kierownik Grupy Robót

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem Pan Jan Piotrowski nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej. Nie posiada udziałów ani akcji spółek kapitałowych. Poza Emitentem nie prowadzi podstawowej działalności mającej dla niego istotne znaczenie. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych oraz kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka

organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Nie występują jakiegokolwiek powiązania rodzinne pomiędzy Janem Piotrowskim a pozostałymi osobami pełniącymi funkcje w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Emitenta.

10.2.2 Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

Emitentowi nie są znane potencjalne konflikty interesów u członków Zarządu, Rady Nadzorczej i prokurenta pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

10.2.3 Umowy i porozumienia zawarte odnośnie do powołania członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla

Nie istnieją żadne umowy ani porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby wskazane wyżej w pkt 10.2.1 Prospektu zostały wybrane na członków Zarządu, Rady Nadzorczej i prokurentów.

10.2.4 Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta

Na podstawie umowy lock-up zawartej w dniu 26 października 2007 roku pomiędzy Panią Zofią Mikołuszką, Zofią Iwoną Stąjkowską, Beatą Marią Skowrońską, Ziną Micał, Robertem Andrzejem Micałem, Emitentem oraz Oferującym Pani Zofia Mikołuszką, Pani Zofia Iwona Stąjkowska oraz Pani Zina Micał pełniące funkcję członków Rady Nadzorczej zobowiązały się do nierozporządzania posiadanymi przez nie akcjami Emitenta oraz niepodejmowania czynności związanych bądź mających na celu oferowanie albo emisję nowych akcji Emitenta bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Oferującego przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B.

Ww. umowa lock-up została opisana w pkt 12.2 Prospektu.

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

10.3 Wynagrodzenia i inne świadczenia

10.3.1 Wynagrodzenia dla osób wchodzących w skład organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających wyższego szczebla

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

Lp.	Nazwisko i imię	Pełniona funkcja	Wysokość wynagrodzenia (PLN)	Wartość innych świadczeń (PLN)
1.	Jan Mikołuszkó	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 (pełnił funkcję do dnia 31.12.2007 r.)	246.000,00 (120.000 umowa zlecenie UNIBEP S.A., 126.000 wynagrodzenie z umowy o pracę UNIHOUSE Sp. z o.o.)	81.582,81*
4.	Mariusz Sawoniewski	Członek Zarządu (pełni funkcję Członka Zarządu od 01.01.2008 r.)	204.907,55	0

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

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego Członkom Rady Nadzorczej Emitenta 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

Zwraca się uwagę, iż członek Rady Nadzorczej Pan Czesław Miedziałowski pełni swoją funkcję od dnia 4 stycznia 2008 roku i nie otrzymał jakiegokolwiek wynagrodzenia od Emitenta lub jego podmiotów powiązanych w roku 2007.

Członkom Rady Nadzorczej nie przyznano w roku obrotowym 2007 innych świadczeń.

Ponadto w roku obrotowym 2007 osobie zarządzającej wyższego szczebla Panu Janowi Piotrowskiemu, pełniącemu od dnia 1 stycznia 2008 roku funkcję prokurenta Emitenta, wypłacono wynagrodzenie w wysokości 155.729,91 zł oraz przyznano dodatkowe świadczenie w wysokości 1.800 zł z tytułu ekwiwalentu za zakwaterowanie.

10.3.2 Świadczenia emerytalne, rentowe lub podobne dla osób wchodzących w skład organów administracyjnych, nadzorczych i zarządzających wyższego szczebla

Emitent oraz jego podmioty zależne nie posiadają kwot zgromadzonych na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla Spółki.

10.4 Posiadane akcje i opcje na akcje

10.4.1 Poniższa tabela przedstawia członków Zarządu i prokurentów Emitenta posiadających akcje Emitenta:

Na Datę Prospektu żaden z członków Zarządu nie posiada akcji oraz opcji na akcje Emitenta.

10.4.2 Poniższa tabela przedstawia członków Rady Nadzorczej posiadających akcje Emitenta:

Lp.	Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Łączna wartość nominalna (zł)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.602.886	960.288,6	35,27%	35,27%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.406.962	640.696,2	23,53%	23,53%
3.	Zina Micał	2.076.801	207.680,1	7,63%	7,63%

10.5 Zamierzenia członków organów zarządzających, nadzorczych Emitenta oraz znacznych akcjonariuszy w zakresie uczestnictwa w Ofercie Publicznej

Zamiany znacznych akcjonariuszy Emitenta oraz członków Zarządu, Rady Nadzorczej co do uczestnictwa w Ofercie Akcji przedstawiają się w sposób określony w poniższym zestawieniu.

Podmiot	Zamiar uczestnictwa w Publicznej Ofercie	Zamiar objęcia ponad 5% akcji oferowanych w Publicznej Ofercie
Znaczeni akcjonariusze:		
Zofia Mikołuszko	NIE	NIE
Zofia Iwona Stajkowska	NIE	NIE
Beata Maria Skowrońska	NIE	NIE
Robert Andrzej Micał	NIE	NIE
Zina Micał	NIE	NIE

Podmiot	Zamiar uczestnictwa w Publicznej Ofercie	Zamiar objęcia ponad 5% akcji oferowanych w Publicznej Ofercie
Członkowie Zarządu:		
Jan Mikołuszko	NIE	NIE
Leszek Gołąbicki	NIE	NIE
Mariusz Sawoniewski	NIE	NIE
Członkowie Rady Nadzorczej:		
Zofia Mikołuszko	NIE	NIE
Dariusz Tomasz Skowroński	NIE	NIE
Zofia Iwona Stajkowska	NIE	NIE
Zina Micał	NIE	NIE
Czesław Miedziałowski	NIE	NIE

10.6 Pracownicy

10.6.1 Liczba pracowników

Stan zatrudnienia u Emitenta na koniec danego roku w okresie ostatnich 3 lat obrotowych przedstawia się w następujący sposób:

Rok	2007	2006	2005
Liczba pracowników	302	240	233

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent zatrudnia 302 osoby. Większość zatrudnionych przez Emitenta pracowników pracuje na podstawie umów o pracę. Nieznaczna część osób wykonuje pracę na rzecz Emitenta na podstawie umowy-zlecenia bądź umowy o dzieło.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w Grupie Kapitałowej zatrudnionych jest 383 pracowników. Poza 302 pracownikami zatrudnionymi przez Emitenta jedyną spółką z Grupy Kapitałowej zatrudniającą pracowników jest UNIHOUSE Sp. z o.o. Poniższa tabela przedstawia poziom zatrudnienia w tej spółce w okresie ostatnich 3 lat obrotowych oraz na dzień zatwierdzenia Prospektu.

Spółka	Dzień zatwierdzenia Prospektu	2007	2006	2005
UNIHOUSE Sp. z o.o.	81	81	60	51

Zatrudnienie u Emitenta w okresie ostatnich 3 lat obrotowych oraz na dzień zatwierdzenia Prospektu w podziale na podstawowe kategorie działalności przedstawia poniższa tabela:

Kategoria działalności	Dzień zatwierdzenia Prospektu	2007	2006	2005
Zarząd i administracja	44	44	41	40
Inżynieryjno-techniczni	119	119	75	70
Produkcja	139	139	124	123
Razem	302	302	240	233

Zatrudnienie u Emitenta w podziale na wykształcenie pracowników przedstawia poniższa tabela:

Wykształcenie	Liczba pracowników
podstawowe	27
zasadnicze zawodowe	99
średnie	54
wyższe	122
Razem	302

Rotację zatrudnienia u Emitenta w ciągu ostatnich 3 lat obrotowych oraz na dzień Zatwierdzenia Prospektu przedstawia poniższa tabela:

Rok	Średnia liczba zatrudnionych	Liczba		Rotacja (dane procentowe)	
		Przyjęć	Odejść	Przyjęć	Odejść
	A	B	C	B:A X 100	C:A X 100
Dzień zatwierdzenia Prospektu	300,33	120	58	39,96	19,31
2007	300,33	120	58	39,96	19,31
2006	243	55	48	22,63	19,75
2005	220	85	56	38,64	25,45
2004	198	76	53	38,38	26,77

10.6.2 Ustalenia dotyczące uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Na podstawie Uchwały Drugiej NWZA z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia Programu Opcji Menedżerskich wprowadzono u Emitenta Program Opcji Menedżerskich przeznaczony dla członków Zarządu, członków organów zarządzających spółek zależnych Emitenta, a także innych osób kluczowych dla realizacji strategii Emitenta i jego spółek zależnych niebędących członkami organów zarządzających tych podmiotów.

W celu realizacji Programu Opcji Menedżerskich NWZA podjęto 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, który zostanie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej (opisanym w punkcie 16.4 Prospektu). 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 podjęto 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 Emitenta o kwotę nie większą niż 104.895 PLN w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 Akcji Serii C.

11. ZNACZNI AKCJONARIUSZE

Wszyscy akcjonariusze Emitenta zostali opisani w poniższej tabeli.

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

11.1 Imiona i nazwiska osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych posiadających udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu na WZA

Akcjonariuszami Emitenta niebędącymi jednocześnie członkami organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych Emitenta są Pani Beata Maria Skowrońska oraz Pan Robert Andrzej Micał, których udział w kapitale zakładowym Emitenta oraz liczba posiadanych głosów na WZA została przedstawiona w pkt 11 powyżej.

11.2 Informacja, czy główni akcjonariusze Emitenta posiadają inne prawa głosu

Akcjonariusze Emitenta nie posiadają innych praw głosu, niż związane z akcjami określonymi w punkcie 19.5 Prospektu.

11.3 Opis udziałów w kapitale Emitenta przez inne podmioty (osoby) lub sprawowania kontroli nad Emitentem przez inne podmioty (osoby), charakteru tej kontroli i mechanizmów zapobiegających jej nadużyciu

Wobec Emitenta nie występuje podmiot dominujący lub podmiot sprawujący nad nim kontrolę.

11.4 Opis wszelkich ustaleń, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Emitent nie dokonał ani nie przewiduje dokonania w przyszłości żadnych ustaleń, których realizacja mogłaby w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

12. INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH SPRZEDAŻĄ

12.1 Imię i nazwisko lub nazwa i adres miejsca pracy lub siedziby osoby lub podmiotu oferującego sprzedaż papierów wartościowych, charakter stanowiska, funkcji lub innych istotnych powiązań, jakie osoby sprzedające miały w ciągu ostatnich trzech lat z Emitentem papierów wartościowych lub jego poprzednikami albo osobami powiązanymi

Lp.	Nazwisko i imię Nazwa firmy	Adres miejsca pracy osób zatrudnionych w Grupie UNIBEP/ Adres siedziby	Liczba i rodzaj oferowanych akcji	Charakter stanowiska lub innych istotnych powiązań w ciągu ostatnich trzech lat z Emitentem lub jego poprzednikami albo osobami powiązanymi
1.	Zofia Mikołuszko	Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19	423.240 Akcji Serii A	Przewodnicząca Rady Nadzorczej Emitenta, żona Prezesa Zarządu Emitenta
2.	Beata Maria Skowrońska	Nie jest zatrudniona	282.360 Akcji Serii A	Żona Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta
3.	Zofia Iwona Stajkowska	Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19	282.360 Akcji Serii A	Członek Rady Nadzorczej Emitenta
4.	Robert Andrzej Micał	Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19	120.480 Akcji Serii A	Wiceprezes Zarządu Emitenta
5.	Zina Micał	Warszawa, al. KEN 61	91.560 Akcji Serii A	Członek Rady Nadzorczej Emitenta, żona Wiceprezesa Zarządu Emitenta

12.2 Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”. Strony, których to dotyczy. Treść umowy i wyjątki od niej. Wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży

Na podstawie umowy lock-up zawartej w dniu 26 października 2007 roku pomiędzy Akcjonariuszami, Emitentem oraz Oferującym Akcjonariusze zobowiązali się do nierozporządzania posiadanymi przez nich akcjami Emitenta bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Oferującego przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B. Zgodnie z ww. umową Akcjonariusze spowodują, iż posiadanymi przez nich akcjami Emitenta nie będą rozporządzać osoby z nimi powiązane.

Powyższe zobowiązanie nie ma zastosowania w przypadku przeniesienia przez Akcjonariusza akcji Emitenta będących w jego posiadaniu bądź instrumentów finansowych uprawniających do objęcia lub nabycia tych akcji na rzecz członków jego rodziny, podmiotu utworzonego dla potrzeb planowania majątkowego lub innej formy zarządzania jego majątkiem własnym, o ile nabywcy takich akcji lub innych instrumentów finansowych zobowiążą się do przestrzegania ograniczeń określonych w zawartej umowie lock-up.

Ponadto stosownie do ww. umowy lock-up Akcjonariusze mają obowiązek niepodejmowania poniżej wymienionych czynności bądź działań mających na celu: (i) oferowanie bądź ogłaszanie zamiaru oferowania jakichkolwiek nowych akcji Emitenta, (ii) emisję jakichkolwiek instrumentów finansowych zamiennych lub wymiennych na akcje lub instrumentów finansowych, które w jakikolwiek inny sposób uprawniałyby do nabycia akcji Emitenta, (iii) dokonywanie jakiejkolwiek transakcji (w tym z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), której skutkiem byłoby rozporządzenie akcjami Emitenta lub (v) składanie jakichkolwiek wniosków o zwołanie lub podjęcie przez WZA uchwał dotyczących czynności określonych powyżej, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Oferującego przez okres 18 miesięcy od daty przydziału Akcji Serii B.

Poza powyżej wskazanymi, nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez Akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Emitenta.

W związku z tym, iż na podstawie obowiązujących przepisów prawa Akcjonariusze nie są zobowiązani do przekazywania informacji o uzyskaniu od Oferującego zgody na sprzedaż akcji w trakcie obowiązywania ww. umów lock-up, Emitent nie może zapewnić, iż Akcjonariusze przekażą taką informację do publicznej wiadomości.

13. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 30 listopada 2007 r. stan nierozliczonych należności z podmiotami powiązanyymi, przysługujących Emitentowi wynosi 402.052,28 zł. Ponadto na tę datę stan pożyczek udzielonych podmiotowi powiązanemu wynosi 3.600.000 zł.

Emitent nie utworzył żadnych rezerw w związku z nierozliczonymi należnościami z podmiotami powiązanyymi.

Poniżej przedstawiono opis transakcji z podmiotami powiązanyymi w rozumieniu MSR 24 według stanu na Datę Prospektu. W opinii Emitenta transakcje te zostały zawarte na warunkach rynkowych.

1. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 24 grudnia 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zamawiający”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta na rzecz Zamawiającego robót budowlanych polegających na budowie zespołu domów w zabudowie szeregowej w miejscowości Zamienie, gmina Lesznowola, przy ul. Błędnej.

Termin zakończenia robót budowlanych został określony na dzień 31 października 2008 roku.

Z tytułu wykonania ww. prac Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 9.000.000 zł netto.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego następujących kar umownych:

- za opóźnienie w zakończeniu robót budowlanych w wysokości 0,01% wartości umownej robót za każdy dzień opóźnienia,
- za opóźnienie w stosunku do uzgodnionego terminu usunięcia wad w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 250 zł za każdy dzień,
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta w wysokości 10% wartości umownej robót.

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

2. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 24 grudnia 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zamawiający”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta na rzecz Zamawiającego robót budowlanych polegających na budowie zespołu domów dwurodzinnych w zabudowie bliźniaczej położonych w Białotące przy ul. Ostródzkiej-Zdziarskiej.

Termin zakończenia robót budowlanych został określony na dzień 31 października 2008 roku.

Z tytułu wykonania ww. prac Emitentowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 10.443.240,94 zł netto.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego następujących kar umownych:

- za opóźnienie w zakończeniu robót budowlanych w wysokości 0,01% wartości umownej robót za każdy dzień opóźnienia,
- za opóźnienie w stosunku do uzgodnionego terminu usunięcia wad w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 250 zł za każdy dzień,
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta w wysokości 10% wartości umownej robót.

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

3. Umowa o świadczenie usług doradczych z dnia 3 maja 2007 roku zawarta z UNIBEP Lwów Sp. z o.o. („Zleceniobiorca”)

Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Zleceniobiorcę na rzecz Emitenta usług w zakresie:

- przeprowadzania konsultacji dotyczących rynku budowlanego i inżynierskiego na Ukrainie,
- pozyskiwania nowych kontrahentów,
- przeprowadzania rozmów z kontrahentami Emitenta,
- prowadzenia monitoringu cen rynkowych materiałów budowlanych oraz usług budowlanych na terytorium Ukrainy,
- prowadzenia monitoringu obowiązujących na terenie Ukrainy aktów prawnych dotyczących prawa budowlanego.

Z tytułu świadczenia ww. usług Zleceniobiorcy przysługuje miesięczne stałe wynagrodzenie w wysokości 800 USD.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2007 roku.

4. Transakcje nabycia obligacji UNIHOUSE Sp. z o.o. przez Emitenta

W związku z realizacją przez UNIHOUSE Sp. z o.o. pięcioletniego programu emisji niepublicznych niezabezpieczonych obligacji (umowa programu emisji obligacji została opisana w pkt 8.6.3.2 ppkt 1 Prospektu) Emitent w dniu 31 października 2007 r. nabył obligacje wyemitowane przez UNIHOUSE Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 4.400.000 zł. z datą wykupu określoną na dzień 30 października 2012 r. Rentowność obligacji jest równa stopie redyskontowej weksli ogłaszanej przez Narodowy Bank Polski powiększonej o wysokość marży, która wynosi 100 punktów bazowych.

5. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 23 października 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zamawiający”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta na rzecz Zamawiającego robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. A. Kakowskiego 9 w Warszawie.

Termin zakończenia robót budowlanych został określony na dzień 31 października 2008 roku.

Z tytułu wykonania ww. prac Emitentowi przysługuje wynagrodzenie szacunkowe w wysokości 5.365.000 zł netto. Ostateczne wynagrodzenie zostanie ustalone po dokonaniu wyceny na podstawie dokumentacji wykonawczej.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego następujących kar umownych:

- za opóźnienie w zakończeniu robót budowlanych w wysokości 0,01% wartości umownej robót za każdy dzień opóźnienia,
- za opóźnienie w stosunku do uzgodnionego terminu usunięcia wad w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 300 zł za każdy dzień opóźnienia,
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta w wysokości 10% wartości umownej robót.

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

6. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 8 października 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zamawiający”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami w podziemiu oraz z sieciami zewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu przy ul. 3 Maja w Bielsku Podlaskim.

Termin zakończenia robót budowlanych i końcowego ich odbioru został określony do dnia 31 października 2008 roku.

Z tytułu wykonania ww. prac Emitentowi przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 4.100.000 zł netto.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty następujących kar umownych:

- za każdy dzień opóźnienia w zakończeniu przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wartości umownej robót,
- za każdy dzień opóźnienia w stosunku do uzgodnionego terminu usunięcia wad w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 250 zł,
- za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta w wysokości 10% wartości umownej robót.

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

7. Umowa najmu z dnia 1 sierpnia 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest oddanie w podnajem przez UNIHOUSE Sp. z o.o. pomieszczeń biurowych o powierzchni 66,37 m² w budynku położonym w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 26/30, stanowiących własność Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego na rzecz Emitenta z przeznaczeniem na cele biurowe.

Zgodnie z umową Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. miesięcznego czynszu w wysokości 44 zł za jeden m².

Umowa została zawarta na czas określony 60 miesięcy, przy czym każdej ze stron przysługuje prawo do jej wcześniejszego rozwiązania z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

UNIHOUSE jest uprawniona do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Emitent dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa kolejne miesiące.

Zgodnie z umową najmu zawartą pomiędzy UNIHOUSE a Szkołą Główną Gospodarstwa Wiejskiego UNIHOUSE ma prawo do oddania wynajętych powierzchni w podnajem.

8. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 23 maja 2007 roku zawarta UNIHOUSE Sp. z o.o. („Wykonawca”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę prac wykończeniowych w budynkach A, B, C na budowie osiedla mieszkaniowego „Królewskie Przedmieście” w Warszawie – Wilanowie.

Termin zakończenia robót budowlanych został określony do dnia 31 grudnia 2007 roku dla budynku A oraz do dnia 31 stycznia 2008 roku dla budynków B i C. Roboty budowlane zostały zakończone we wskazanych terminach.

Z tytułu wykonania ww. prac Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie szacunkowe w wysokości 1.500.000 zł netto. Ostateczne wynagrodzenie zostanie ustalone na podstawie obmiarów wykonanych robót dokonanych w terminie do 15 listopada 2007 r. wg cen jednostkowych.

Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta następujących kar umownych:

- za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,12% wartości umowy za każdy dzień opóźnienia,
- za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,12% wartości umowy za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
- za opóźnienie w dostarczeniu pisemnego potwierdzenia usunięcia wad w wysokości 0,12% wartości umowy,
- w razie odstąpienia Emitenta od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, lub z przyczyn niezależnych od Emitenta w wysokości 10% wartości umowy.

Emitent zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w maksymalnej wysokości 10% wartości umowy w razie odstąpienia Wykonawcy od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Emitent.

9. Umowa o wykonanie prac projektowych z dnia 4 maja 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie UNIHOUSE Sp. z o.o. do sporządzenia na rzecz Emitenta kompletnej dokumentacji projektowej dla zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej, zlokalizowanych w Warszawie oraz obowiązek współpracy z inwestorem – spółką Dom Development S.A. przy uzyskaniu odpowiednich decyzji administracyjnych związanych z oddaniem do użytkowania ww. zespołu budynków.

Zgodnie z umową UNIHOUSE Sp. z o.o. za wykonanie przedmiotu umowy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 753.760 zł netto. Powyższe wynagrodzenie obejmuje również wynagrodzenie za przeniesienie przez UNIHOUSE Sp. z o.o. na rzecz Emitenta majątkowych praw autorskich do projektów zespołu budynków, własności egzemplarzy projektów zespołu budynków oraz prawa zezwalania wykonywania praw do dzieł zależnych. Wysokość wynagrodzenia może ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni użytkowych lokali będących przedmiotem sprzedaży.

Na podstawie umowy Emitent jest uprawniony do naliczania kar umownych w przypadku opóźnienia wykonywania prac przez UNIHOUSE Sp. z o.o. w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia umownego.

Emitent jest uprawniony do odstąpienia od umowy, w przypadku gdy opóźnienie w wykonywaniu prac przez UNIHOUSE Sp. z o.o. przekroczy okres czterech tygodni. W takim przypadku Emitent jest uprawniony do otrzymania od UNIHOUSE Sp. z o.o. tytułem kary umownej kwoty w wysokości 5% wynagrodzenia umownego, które otrzymałby Emitent, gdyby od umowy nie odstąpił.

10. Umowa najmu z dnia 1 stycznia 2007 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Najemca”)

Przedmiotem umowy jest oddanie w najem przez Emitenta wyposażenia lokali użytkowych na rzecz Najemcy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z umową Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Emitenta miesięcznego czynszu w wysokości 1.500 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

11. Umowa zlecenia z dnia 29 grudnia 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zleceniodawca”)

Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Emitenta na rzecz Zleceniodawcy usług w zakresie:

- działalności związanej z rekrutacją i kształceniem pracowników oraz wykonywania wszelkich czynności z zakresu prawa pracy,
- doradztwa związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej i zarządzaniem oraz obsługą korporacyjną,
- usług informatycznych, naprawy i konserwacji maszyn biurowych.

Zgodnie z umową za świadczenie usług Zleceniobiorcy przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 5.000 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

12. Umowa o świadczenie usług marketingowych, public relations oraz zaopatrzenie w materiały marketingowe zawarta w dniu 29 grudnia 2006 roku z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zleceniobiorca”)

Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Zleceniobiorcę na rzecz Emitenta usług z zakresu public relations, doradztwa marketingowego oraz zaopatrzenia w materiały marketingowe.

Zgodnie z umową za świadczenie usług public relations oraz zaopatrzenia w materiały marketingowe Zleceniobiorcy przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 3000 zł netto.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

13. Umowa najmu z dnia 1 grudnia 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Wynajmujący”)

Przedmiotem umowy jest oddanie w najem przez Wynajmującego na rzecz Emitenta następujących pomieszczeń biurowych i gospodarczych znajdujących się w budynku przy ul. 3 Maja 19 w Bielsku Podlaskim:

- pomieszczenie biurowe o powierzchni 412 m², znajdujące się na drugim piętrze,
- pomieszczenie biurowe o powierzchni 412 m², znajdujące się na trzecim piętrze,
- pomieszczenie piwniczne o powierzchni 190 m²,
- pomieszczenie magazynowe o powierzchni 130 m²,
- garaże o powierzchni 60 m²,
- sala szkoleniowa o powierzchni 173,4 m²,
- ciąg komunikacyjny.

Zgodnie z umową Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w następującej wysokości:

- 20 zł za metr kwadratowy powierzchni biurowej,
- 13 zł za metr kwadratowy powierzchni magazynowej.

Ponadto Emitent zobowiązany jest do zapłaty zryczałtowanej kwoty w wysokości 1300 zł miesięcznie z tytułu korzystania z sali szkoleniowej oraz ryczałtu miesięcznego w wysokości 2000 zł za ciąg komunikacyjny.

Na podstawie umowy opłaty związane z energią elektryczną obciążają Emitenta.

Emitent nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.

14. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 16 listopada 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Wykonawca”)

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Wykonawcę na rzecz Emitenta robót na budowie Powiatowego Domu Pomocy Społecznej w Siemiatyczach w zakresie:

- zagospodarowania placu budowy,
- robót ziemnych,
- wykonania ścian fundamentowych,
- prefabrykacji i montażu ścian,
- montażu płyt stropowych.

Za wykonywanie usług objętych umową Wykonawcy przysługuje zryczałtowane wynagrodzenie w wysokości 410.000 zł netto.

Zgodnie z umową Wykonawca jest zobowiązany do rozpoczęcia robót w dniu 1 grudnia 2006 roku i do ich zakończenia najpóźniej do dnia 31 stycznia 2007 roku. Umowa została wykonana w terminie.

Emitent na podstawie umowy zobowiązany jest zapewnić ubezpieczenie budowy, przy czym Wykonawca ma obowiązek zwrotu Emitentowi kosztów ubezpieczenia w wysokości proporcjonalnej do wartości zrealizowanych robót.

Umowa przewiduje, że roboty budowlane objęte są gwarancją Wykonawcy przez okres 37 miesięcy.

Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta kar umownych w następujący sposób:

- za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu odbioru w wysokości 1% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia,
- za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 1% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
- za opóźnienie w dostarczeniu pisemnego potwierdzenia usunięcia wad w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczony od wyznaczonego terminu,
- w razie odstąpienia Emitenta od umowy z przyczyn zawinionych przez wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.

W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia umownego. Umowa została zrealizowana.

15. Umowa pożyczki z dnia 2 listopada 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Pożyczkobiorca”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta na rzecz Pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 2.000.000 zł.

Wypłata pożyczki została dokonana w następujący sposób:

- w dniu 3 listopada 2006 roku – 300.000 złotych,
- w dniu 7 listopada 2006 roku – 1.700.000 złotych.

Pożyczkobiorca zobowiązany jest do jednorazowej spłaty całej pożyczki do dnia 30 grudnia 2008 roku.

Pożyczka oprocentowana jest według stałej stopy procentowej w wysokości 8% w stosunku rocznym. Odsetki od udzielonej pożyczki naliczane są miesięcznie.

Zabezpieczenie spłaty pożyczki na rzecz Emitenta stanowi weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę.

Na Datę Prospektu zadłużenie Pożyczkobiorcy względem Emitenta z tytułu udzielonej pożyczki wynosi 2.000.000 zł.

16. Umowa pożyczki z dnia 11 października 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Pożyczkobiorca”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta na rzecz Pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 1.600.000 zł.

Wypłata całej kwoty pożyczki nastąpiła w dniu 12 października 2006 roku.

Pożyczkobiorca zobowiązany jest do jednorazowej spłaty całej pożyczki do dnia 31 grudnia 2008 roku.

Odsetki od udzielonej pożyczki naliczane są miesięcznie.

Pożyczka oprocentowana jest według stałej stopy procentowej w wysokości 8% w stosunku rocznym. Odsetki od udzielonej pożyczki naliczane są miesięcznie.

Zabezpieczenie spłaty pożyczki na rzecz Emitenta stanowi weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę.

Na dzień Zatwierdzenia Prospektu zadłużenie Pożyczkobiorcy względem Emitenta z tytułu udzielonej pożyczki wynosi 1.600.000 zł.

17. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 2 października 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zamawiający”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta na rzecz Zamawiającego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami oraz z sieciami zewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu przy ul. Strzeleckiej w Warszawie.

Termin zakończenia robót budowlanych został określony do dnia 30 sierpnia 2007 roku, natomiast termin końcowego odbioru robót został określony do dnia 20 września 2007 roku. Umowa została zrealizowana z zachowaniem powyższych terminów.

Z tytułu wykonania robót budowlanych określonych niniejszą umową Emitentowi przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 5.575.000 zł netto.

Zamawiający jest uprawniony do zatrzymywania z każdej faktury 5% wynagrodzenia netto tytułem kaucji gwarancyjnej dobrego wykonania, która podlega zwrotowi Emitentowi w następujący sposób:

- zwrot 50% wartości kaucji nastąpi po odbiorze końcowym całości prac i usunięciu ewentualnych wad,
- zwrot pozostałych 50% wartości kaucji nastąpi po upływie terminów gwarancji i rękojmi i po potwierdzeniu usunięcia ewentualnych wad ujawnionych w tym okresie.

Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych będą naliczane kary umowne.

Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty Emitentowi następujących kar umownych:

- za opóźnienie w zakończeniu czynności odbioru w wysokości 0,1% wartości umowy,
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wartości umowy.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu następujących kar umownych:

- za każdy dzień opóźnienia w zakończeniu robót w wysokości 0,1% wartości umowy,
- za każdy dzień opóźnienia w stosunku do uzgodnionego terminu usunięcia wad w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 100 zł,
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta 10% wartości umowy.

Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości umowy. Umowa została zrealizowana.

18. Umowa o generalną realizację inwestycji z dnia 30 czerwca 2006 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Generalny Wykonawca”)

Przedmiotem umowy jest powierzenie przez Emitenta UNIHOUSE Sp. z o.o. generalnego wykonawstwa budowy osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej we wsi Rybie, gmina Raszyn, wraz z organizacją i prowadzeniem sprzedaży lokali mieszkalnych oraz obsługą klientów.

Termin zakończenia wykonania umowy został ustalony na dzień 31 grudnia 2007 roku. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta umowa została wykonana w ww. terminie.

Z tytułu wykonania przedmiotu umowy Generalnemu Wykonawcy przysługuje szacunkowe wynagrodzenie w kwocie 2.406.000 zł netto.

Generalny Wykonawca jest zobowiązany do ubezpieczenia całości robót kontraktowych oraz do zawarcia polisy odpowiedzialności cywilnej.

Generalny Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta następujących kar umownych:

- za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia, jednakże nie więcej niż 10% wynagrodzenia,
- za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,1% wartości wadliwego elementu za każdy dzień zwłoki, licząc od daty uzgodnionego terminu usunięcia wady lub usterki.

W celu zabezpieczenia jakości i terminowości wykonania przedmiotu umowy Generalny Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia Emitentowi bezwarunkowej i nieodwołalnej finansowej gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę stanowiącą 3% wartości wynagrodzenia. Ponadto, jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Emitenta w okresie rękojmi i gwarancji Generalny Wykonawca przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego jest zobowiązany do przekazania Emitentowi gwarancji ubezpieczeniowej w wysokości 1,5% wynagrodzenia, ważnej przez okres 3 lat od daty odbioru.

Umowa została rozliczona z uwagi na fakt, że nieruchomość gruntowa, na której wykonywana była inwestycja, stała się własnością UNIHOUSE Sp. z o.o. w wyniku przeniesienia przez Emitenta na rzecz UNIHOUSE Sp. z o.o. aportu w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w dniu 1 grudnia 2006 roku.

19. Umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 20 maja 2005 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Wykonawca”)

Przedmiotem umowy jest powierzenie Wykonawcy wykonania robót budowlanych polegających na budowie domów jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych w Nowej Wsi gmina Michałowice na rzecz Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej („Inwestor”).

Z tytułu wykonania robót budowlanych określonych umową Wykonawcy przysługuje od Inwestora wynagrodzenie w wysokości 6.243.978 zł netto, natomiast Emitentowi przysługuje od Wykonawcy marża w wysokości 2% wartości przedmiotu umowy.

Z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Emitent jest uprawniony do zatrzymania kaucji w wysokości 2% wartości przedmiotu umowy.

Zgodnie z umową Wykonawca jest odpowiedzialny względem Inwestora z tytułu zobowiązań wynikających z gwarancji i rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlanych.

Umowa została wykonana.

20. Umowa najmu z dnia 31 grudnia 2005 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Najemca”)

Przedmiotem umowy jest oddanie w podnajem przez Emitenta części lokalu o powierzchni 22 m², znajdującego się w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 30 i stanowiącego własność spółki Birtex Sp. z o.o. na rzecz Najemcy z przeznaczeniem na cele biurowe.

Zgodnie z umową Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Emitenta miesięcznego czynszu w wysokości 1.170 zł netto, przy czym wysokość czynszu za podnajem uzależniona jest od wysokości czynszu płaconego przez Emitenta na rzecz spółki Birtex Sp. z o.o.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Emitent jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu przekraczającą 20 dni.

Spółka Birtex Sp. z o.o. udzieliła Emitentowi zgody na oddanie powierzchni biurowych w podnajem.

Umowa została rozwiązana 1 sierpnia 2007 roku, ze skutkiem od dnia 31 sierpnia 2007 roku.

21. Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z dnia 20 grudnia 2005 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Wykonawca”)

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Emitenta robót na przejściu granicznym w Białowieży w zakresie:

- wykonania elewacji ocieplenia budynku odpraw,
- wykonania elewacji w budynku administracyjno-technicznym.

Za wykonanie usług objętych umową Wykonawcy przysługuje godzinowe wynagrodzenie w wysokości 15 zł netto za jedną roboczogodzinę.

Zgodnie z umową Wykonawca zobowiązany był do zakończenia robót do dnia 20 marca 2006 roku. Umowa została wykonana w terminie.

Wykonawca był zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta kar umownych w następujący sposób:

- za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu odbioru w wysokości 1% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia,
- za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 1% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
- za opóźnienie w dostarczeniu pisemnego potwierdzenia usunięcia wad w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczony od wyznaczonego terminu,
- w razie odstąpienia Emitenta od umowy z przyczyn zawinionych przez wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.

W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, był on zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia umownego. Umowa została zrealizowana.

22. Umowa zlecenia z dnia 28 lipca 2004 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Zleceniodawca”)

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Emitenta na rzecz Zleceniodawcy usług w zakresie:

- księgowości,
- obsługi związanej z prawem pracy,
- obsługi prawnej.

Zgodnie z umową za świadczenie usług Emitentowi przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 4.100 zł netto.

Na podstawie porozumienia z dnia 29 grudnia 2006 roku zawartego przez Emitenta ze Zleceniobiorcą ww. umowa została rozwiązana z dniem 1 stycznia 2007 roku.

23. Umowa najmu z dnia 28 czerwca 2004 roku zawarta z UNIHOUSE Sp. z o.o. („Najemca”)

Przedmiotem umowy jest oddanie w najem przez Emitenta pomieszczenia o powierzchni 118 m² w budynku biurowym w Bielsku Podlaskim. Wynajmowane pomieszczenie jest wykorzystywane przez Najemcę do celów biurowych.

Z tytułu umowy Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Emitenta miesięcznego czynszu najmu w wysokości 12 zł/m² wynajmowanej powierzchni netto. Najemca jest również zobowiązany do ponoszenia kosztów ogrzewania wynajmowanego pomieszczenia w wysokości 4,30 zł/m² netto oraz rozmów telefonicznych według wskazań rejestratora.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia 1 lipca 2004 roku. Każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

Umowa została rozwiązana w dniu 1 grudnia 2006.

14. STATUT

14.1 Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta

Zgodnie z § 6 Statutu przedmiotem działalności Emitenta jest:

- produkcja konstrukcji metalowych z wyłączeniem działalności usługowej,
- działalność usługowa w zakresie instalowania konstrukcji metalowych,
- rozbiórka i wyburzenia obiektów budowlanych średnich, roboty ziemne,
- wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów mostowych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów liniowych; rurociągów, linii elektroenergetycznych, elektrotrakcyjnych i telekomunikacyjnych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych; rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów górniczych i produkcyjnych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych,
- wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych,
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- budowa dróg kołowych i szynowych,
- wykonywanie robót nawierzchniowych dla potrzeb budowy obiektów sportowych,
- budowa pozostałych obiektów inżynierii wodnej,
- stawianie rusztowań,
- wykonywanie robót związanych z fundamentowaniem,
- wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych,
- wykonywanie robót budowlanych murarskich,
- wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych, gdzie indziej niesklasyfikowanych,
- wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli,
- wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych,
- instalowanie dźwigów osobowych i towarowych oraz ruchomych schodów,
- wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych,
- wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych,
- wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- wykonywanie instalacji gazowych,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- tynkowanie,
- zakładanie stolarki budowlanej,
- posadzkarstwo tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- sztukatorstwo,
- malowanie,
- szklenie,
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- pozostały pasażerski transport lądowy,
- towarowy transport drogowy pojazdami uniwersalnymi,

- magazynowanie i przechowywanie w pozostałych składowiskach,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe pośrednictwo finansowe,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- pośrednictwo pozostałe finansowe, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem maszyn i urządzeń budowlanych,
- doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego,
- działalność w zakresie oprogramowania,
- przetwarzanie danych,
- działalność związana z bazami danych,
- konserwacja i naprawa maszyn biurowych, księgujących i liczących,
- pozostała działalność związana z informatyką,
- prowadzenie prac badawczo-rozwojowych w dziedzinie nauk technicznych,
- prowadzenie prac badawczo-rozwojowych w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych,
- działalność rachunkowo-księgową,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- działalność holdingów,
- działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
- prowadzenie badań i analiz technicznych,
- reklama,
- działalność związana z rekrutacją i udostępnianiem pracowników,
- pozostała działalność komercyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane.

Statut nie określa celu działalności Emitenta.

14.2 Podsumowanie wszystkich postanowień umowy, Statutu lub regulaminów Emitenta odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

14.2.1 Zarząd

Zarząd składa się z jednego lub większej liczby osób. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na wspólną 3-letnią kadencję.

Ponadto Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Na dzień sporządzenia Prospektu Zarząd składa się z 3 członków.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Emitenta niezastrzeżone przez prawo i Statut do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Emitenta upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie bądź dwaj członkowie Zarządu łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem, a także dwaj prokurenci łącznie.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd podejmuje decyzje samodzielnie z zastrzeżeniem czynności, dla których zgodnie z przepisami prawa lub Statutu Emitenta wymagana jest zgoda innych organów Emitenta.

Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Emitenta, chyba że Statut stanowi inaczej.

Członek Zarządu powinien poinformować Zarząd o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Członkowie Zarządu są obowiązani informować również Radę Nadzorczą o każdym konflikcie interesów w związku z pełnioną funkcją lub o możliwości jego powstania.

Członek Zarządu powinien zachować pełną lojalność wobec Emitenta i uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić wyłącznie do realizacji własnych korzyści materialnych.

W przypadku uzyskania informacji o możliwości dokonania inwestycji lub innej korzystnej transakcji dotyczącej przedmiotu działalności Emitenta, Członek Zarządu powinien przedstawić Zarządowi bezzwłocznie taką informację w celu rozważenia możliwości jej wykorzystania przez Emitenta.

W umowach pomiędzy Emitentem a członkami Zarządu lub w sporach z nimi Emitenta reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

14.2.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów. Zgodnie z treścią § 18 ust. 2 Statutu do Rady Nadzorczej Emitenta może zostać powołanych do dwóch członków niezależnych.

Na Datę Prospektu Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.

Członek Rady Nadzorczej powinien posiadać należytą wiedzę i doświadczenie oraz być w stanie poświęcić niezbędną ilość czasu na wykonywanie swoich obowiązków. Członek Rady powinien podejmować odpowiednie działania, aby Rada Nadzorcza otrzymywała informacje o istotnych sprawach dotyczących Spółki.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na trzy miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno być zwołane w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia wniosku.

Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może jednakże dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady co najmniej połowy jej członków, o ile przepisy KSH nie stanowią inaczej.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali pisemnie zawiadomieni o treści projektu uchwały. Podejmowanie uchwał w tym trybie nie dotyczy wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach członka Zarządu.

Rada Nadzorcza nadzoruje działalność Emitenta. W szczególności do kompetencji Rady należy:

- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
- rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu udzielenia członkom Zarządu spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa wyżej,
- powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu,
- zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu niemogących sprawować swych czynności,
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
- zawieranie umów z członkami Zarządu oraz ustalanie wynagrodzenia Prezesa i członków Zarządu oraz zasad ich premiowania, wykonywanie względem członków Zarządu w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy,

- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego,
- udzielanie zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej przez członka Zarządu,
- wyrażanie zgody na tworzenie nowych spółek i oddziałów Emitenta,
- udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego,
- sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu raz w roku zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem,
- dokonywanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu raz w roku oceny swojej pracy.

Członkowie Rady Nadzorczej powinni być obecni na Walnych Zgromadzeniach oraz udzielać, w granicach swych kompetencji, uczestnikom takich zgromadzeń wyjaśnień i informacji dotyczących Emitenta w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia spraw omawianych przez Walne Zgromadzenie.

Członek Rady Nadzorczej powinien kierować się w swoim postępowaniu interesem Spółki oraz niezależnością opinii i sądów, a w szczególności:

- (a) nie przyjmować nieuzasadnionych korzyści, które mogłyby rzutować negatywnie na ocenę niezależności jego opinii i sądów,
- (b) wyrażnie zgłaszać swój sprzeciw i zdanie odrębne w przypadku uznania, że decyzja Rady Nadzorczej stoi w sprzeczności z interesem Spółki.

W przypadku zaistnienia konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Emitentem, członek Rady Nadzorczej ma obowiązek poinformowania o tym pozostałych członków Rady Nadzorczej i powstrzymania się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w kwestii, której dotyczy konflikt interesów.

Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany do przekazania Zarządowi informacji na temat swoich powiązań z akcjonariuszem Emitenta dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu opisany w pkt 10.1.3 Prospektu.

14.3 Opis praw, przywilejów i ograniczeń powiązanych z każdym rodzajem istniejących akcji

Zwraca się uwagę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Statut nie musi określać wszystkich praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami. W zakresie nieokreślonym Statutem stosuje się obowiązujące przepisy, w szczególności KSH i Ustawy o Ofercie Publicznej. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

Zgodnie z § 7 Statutu wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane przywileje lub ograniczenia inne, niż przewidziane w przepisach prawa. Poniżej opisane zostały prawa związane z każdym rodzajem akcji określone w Statucie oraz najistotniejsze prawa i ograniczenia wynikające z bezwzględnie obowiązujących przepisów KSH i Ustawy o Ofercie Publicznej. Obszerny opis praw oraz ograniczeń związanych z akcjami, a także procedury ich wykonywania zawarte zostały w pkt 19.5 Prospektu.

14.3.1 Prawa o charakterze korporacyjnym

Statut przewiduje następujące prawa o charakterze korporacyjnym:

- prawo do złożenia pisemnego wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusz lub akcjonariusze powinni złożyć do Zarządu Emitenta najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia (§ 26 ust. 2 Statutu oraz art. 400 § 1 KSH),
- prawo do żądania umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego (art. 27 ust. 3 Statutu oraz art. 400 § 1 KSH).

Ponadto, zgodnie z przepisami KSH i Ustawy o Ofercie Publicznej, z akcjami związane są w szczególności następujące prawa:

- prawo do wykonywania jednego głosu z akcji na Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników (art. 411 § 1 i 412 § 1 KSH),
- prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia jako podlegających uchyleniu albo nieważnych (422–427 KSH),
- prawo żądania przez akcjonariuszy wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 KSH),

- prawo uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Spółki (art. 428 KSH),
- prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce (art. 486 KSH),
- prawo żądania udzielenia informacji o istnieniu bądź ustaniu stosunku dominacji lub zależności (art. 6 § 4 i 6 KSH),
- prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw (art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie Publicznej).

14.3.2 Prawa o charakterze majątkowym

Stosownie do przepisów KSH i Ustawy o Ofercie Publicznej z akcjami związane są w szczególności następujące prawa o charakterze majątkowym:

- prawo do dywidendy (art. 347 i następane KSH),
- prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji (prawo poboru) (art. 433 KSH),
- prawo do udziału w zyskach Spółki (art. 347 KSH),
- prawo do udziału w podziale majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji (art. 474 § 2 KSH),
- prawo zbywania posiadanych akcji,
- prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup – art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej),
- prawo żądania wykupienia przez innego akcjonariusza wszystkich akcji posiadanych przez akcjonariusza mniejszościowego (przymusowy odkup – art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej).

14.4 Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji

Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie zamiany akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie. W celu dokonania takiej zamiany akcjonariusz powinien złożyć stosowny wniosek do Zarządu Emitenta, na podstawie którego taka zamiana może zostać dokonana. Akcje Serii od A do B będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym na GPW i nie będą mogły być zamienione na akcje imienne do czasu pozostawania w tym obrocie. W związku z powyższym, przed zamianą akcji na okaziciela na akcje imienne Spółka będzie zobowiązana złożyć wniosek do zarządu GPW o wycofanie akcji podlegających zamianie z obrotu giełdowego. Statut nie określa działań związanych ze zmianą praw posiadaczy akcji.

Przepisy KSH przewidują możliwość wydawania akcji o szczególnych uprawnieniach, a także przyznawania indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi uprawnień osobistych, które wygasają najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem. Statut nie zawiera postanowień wprowadzających możliwość wydawania akcji o szczególnych uprawnieniach lub przyznających uprawnienia osobiste danemu akcjonariuszowi.

Stosownie do przepisów KSH akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny być imienne, a uprzywilejowanie może dotyczyć m.in. prawa głosu, prawa do dywidendy lub udziału majątku w przypadku likwidacji spółki. Uprzywilejowanie w zakresie prawa głosu nie ma zastosowania do akcji spółki publicznej. Akcje uprzywilejowane w zakresie dywidendy mogą przyznawać uprawnionemu udział w zysku w kwocie, która przewyższa nie więcej niż o połowę dywidendę przeznaczoną do wypłaty akcjonariuszom uprawnionym z akcji nieuprzywilejowanych (nie dotyczy to akcji niemych oraz zaliczek na poczet dywidendy) i nie korzystają one z pierwszeństwa zaspokojenia przed pozostałymi akcjami (nie dotyczy akcji niemych). Wobec akcji uprzywilejowanej w zakresie dywidendy może być wyłączone prawo głosu (akcje nieme), a nadto akcjonariuszowi uprawnionemu z akcji niemej, któremu nie wypłacono w pełni albo częściowo dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych. Przyznanie szczególnych uprawnień można uzależnić od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Akcjonariusz może wykonywać przyznane mu szczególne uprawnienia związane z akcją uprzywilejowaną po zakończeniu roku obrotowego, w którym wniósł w pełni swój wkład na pokrycie kapitału zakładowego.

KSH przewiduje możliwość przyznania uprawnień osobistych jedynie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi, które dotyczyć mogą m.in. prawa powoływania lub odwoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia można uzależnić od dokonania oznaczonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych akcjonariuszowi osobiście należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych.

Stosownie do przepisów KSH opisane wyżej zmiany praw posiadaczy akcji, tj. wydanie akcji o szczególnych uprawnieniach oraz przyznanie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień, muszą zostać odzwierciedlone w statucie spółki. Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru. Uchwała

zmieniająca statut powinna zawierać wskazanie akcji uprzywilejowanych lub odpowiednio oznaczenie podmiotu, któremu przyznawane są osobiste uprawnienia, rodzaj uprzywilejowania akcji lub odpowiednio rodzaj osobistego uprawnienia oraz ewentualnie dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione jest przyznanie uprzywilejowania akcji lub odpowiednio osobistego uprawnienia. Uchwała dotycząca zmiany statutu zapada większością trzech czwartych głosów, przy czym uchwała dotycząca zmiany statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 KSH, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy (art. 415 KSH). Statut nie ustanawia surowszych warunków podjęcia uchwały w sprawie jego zmiany.

14.5 Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych (dorocznych) walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy

Zgodnie z przepisami KSH Statut nie musi określać wszystkich zasad zwoływania Walnych Zgromadzeń oraz uczestnictwa w nich. Zasady te są uregulowane w bezwzględnie obowiązujących przepisach KSH. Poniżej przedstawiono postanowienia Statutu dotyczące ww. zasad oraz odpowiednie przepisy KSH mające zastosowanie w tym zakresie.

Stosownie do art. 26 ust. 1 Statutu ZWZ zwołuje Zarząd. ZWZ powinno się odbyć najpóźniej w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. NWZ zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania NWZ akcjonariusz lub akcjonariusze powinni złożyć na piśmie do Zarządu Emitenta najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia (zgodnie z § 26 ust. 2 Statutu i art. 400 § 1 KSH). Zarząd zwołuje NWZ w ciągu dwóch tygodni od daty wyżej wymienionego wniosku (art. § 26 ust. 3 Statutu).

Stosownie do § 26 ust. 4 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, w przypadku gdy:

- Zarząd nie zwołał go w przepisany terminie lub
- jeżeli pomimo złożenia wniosku przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego nie zwołał NWZ w terminie dwóch tygodni od złożenia wniosku.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia złożenia wniosku NWZ nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania NWZ osoby występujące z tym żądaniem (art. 401 § 1 KSH).

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie (§ 28 Statutu).

Porządek Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie, o którym mowa powyżej, zgłoszone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie traktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Przed każdym Walnym Zgromadzeniem sporządza się listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w nim podpisaną przez Zarząd. Lista ta powinna być wyłożona w lokalu Emitenta przez okres trzech dni bezpośrednio poprzedzających odbycie Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Przewodniczący Walnego Zgromadzenia niezwłocznie po wyborze podpisuje listę obecności zawierającą spis uczestników Zgromadzenia z wyszczególnieniem ilości akcji przez nich posiadanych oraz ilości głosów im przysługujących. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia osobiście lub za pomocą wskazanych sekretarzy Zgromadzenia sporządza listę obecności w oparciu o listę akcjonariuszy Spółki.

Czynności związane z obsługą przebiegu Walnego Zgromadzenia prowadzi Zarząd lub zleca ich wykonanie podmiotom wyspecjalizowanym w tym zakresie.

Z zastrzeżeniem uchwał umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw lub o zmianie kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne rzeczowe powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany.

Stosownie do art. 402 KSH walne zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które powinno być dokonane przynajmniej na trzy tygodnie przed terminem walnego zgromadzenia. W ogłoszeniu i w zawiadomieniach należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce odbycia walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W razie zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące przepisy, jak też podać treść projektowych zmian. Uchwały można podjąć jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał jest reprezentowany na walnym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały. Walne zgromadzenie może podjąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu ani co do odbycia walnego zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia wszyscy akcjonariusze, przy czym jedna akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu.

Art. 406 § 3 KSH oraz art. 9 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi wprowadzają warunek uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej polegający na złożeniu w jej siedzibie, najpóźniej na tydzień przed terminem walnego zgromadzenia, imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych w celu potwierdzenia uprawnień posiadaczy akcji zdematerializowanych do uczestnictwa w zgromadzeniu. Stosownie do art. 406 § 1 KSH uprawnieni z akcji imiennych mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem walnego zgromadzenia.

Zgodnie z art. 412 KSH w walnym zgromadzeniu mogą uczestniczyć akcjonariusze oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Członek zarządu i pracownik spółki nie mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu.

Stosownie do art. 413 KSH akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować na walnym zgromadzeniu przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką.

14.6 Opis postanowień umowy, Statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Statut i regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz WZA nie zawierają postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

14.7 Wskazanie postanowień umowy Spółki, Statutu lub regulaminów regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest ujawnienie wielkości posiadanych akcji przez akcjonariusza

Statut, regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz WZA nie zawierają postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcjonariusza.

14.8 Opis zasad i warunków nałożonych zapisami umowy i Statutu Spółki, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału, w przypadku gdy zasady te są bardziej rygorystyczne, niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut, regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz WZA nie określają warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego, w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.

15. POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY

O wypłacie dywidendy z zysku netto osiągniętego przez Emitenta za dany rok obrotowy, a także o jej wysokości i terminie wypłaty decyduje w drodze uchwały Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Prawo do uczestniczenia w wypłacie dywidendy mają wszystkie akcje Spółki. Uchwały o podziale zysku netto podejmowane są przez akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwoływanym po zakończeniu każdego roku obrotowego.

W okresie ostatnich 3 lat obrotowych Emitent wypłacił dwukrotnie dywidendę w następujący sposób:

- za rok obrotowy 2006 Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło Uchwałą Czwartą z dnia 14 czerwca 2007 roku o wypłacie dywidendy z zysku netto w wysokości 400.000 zł, co odpowiada kwocie 10,09 zł na jedną akcję Emitenta. Pozostała część zysku netto w kwocie 1.599.570,99 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy Emitenta, natomiast część zysku netto w kwocie 40.000 zł przeznaczono na dofinansowanie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych;
- za rok obrotowy 2005 Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło Uchwałą Piątą z dnia 9 czerwca 2006 roku o wypłacie dywidendy z zysku netto w wysokości 350.000 zł, co odpowiada kwocie 8,83 zł na jedną akcję Emitenta. Pozostała część zysku netto w kwocie 1.187.868,65 zł została przeznaczona na kapitał zapasowy Emitenta, natomiast część zysku netto w kwocie 30.000 zł przeznaczono na dofinansowanie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Za rok obrotowy 2004 nie została wypłacona dywidenda, natomiast Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło Uchwałą Piątą z dnia 12 maja 2005 roku o przeznaczeniu z zysku netto kwoty 1.035.466,12 zł na kapitał zapasowy Emitenta. Pozostała część zysku netto w kwocie 100.000 zł została przeznaczona na dofinansowanie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

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

16. KAPITAŁ AKCYJNY

16.1 Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.722.718,40 zł (słownie: dwa miliony siedemset dwadzieścia dwa tysiące siedemset osiemnaście 40/100) i dzieli się na 27.227.184 (słownie: dwadzieścia siedem milionów dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela serii A.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Emitent nie emitował akcji w ramach kapitału docelowego.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

16.2 Akcje niereprezentujące kapitału

Nie istnieją akcje Emitenta inne niż tworzące kapitał zakładowy.

16.3 Akcje Emitenta w posiadaniu Emitenta, przez inne osoby w jego imieniu lub przez podmioty zależne Emitenta

Emitent nie jest w posiadaniu akcji własnych. Podmioty działające w jego imieniu bądź podmioty zależne nie są w posiadaniu akcji Emitenta.

16.4 Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennalnych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, ze wskazaniem zasad i procedur, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja

W związku z wprowadzeniem na podstawie Uchwały Drugiej NWZA z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia programu opcji menedżerskich Programu Opcji Menedżerskich przeznaczonego dla członków Zarządu, członków organów zarządzających spółek zależnych Emitenta, a także innych osób kluczowych dla realizacji strategii Emitenta i jego spółek zależnych, niebędących członkami organów zarządzających tych podmiotów, NWZA podjęło w dniu 26 października 2007 roku Uchwałę Trzecią w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, na podstawie której podwyższono warunkowo kapitał zakładowy Emitenta o kwotę nie większą niż 104.895 PLN, w drodze emisji nie więcej niż 1.048.950 Akcji Serii C oraz 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. Po upływie tego terminu wszelkie prawa wynikające z warrantów subskrypcyjnych wygasają. Warranty subskrypcyjne zostały wyemitowane nieodpłatnie.

Warranty subskrypcyjne przeznaczone są do zaoferowania w latach 2008–2010 osobom uprawnionym do udziału w Programie Opcji Menedżerskich wskazanym przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą w trzech równych transzach obejmujących nie więcej niż 314.685 warrantów subskrypcyjnych każda, po spełnieniu następujących kryteriów określonych w regulaminie Programu Opcji Menedżerskich, który zostanie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej, mających charakter lojalnościowy (pozostawanie przez osobę uczestniczącą w Programie Opcji Menedżerskich w stosunku zatrudnienia z Emitentem bądź inną spółką z Grupy na podstawie umowy o pracę bądź umowę cywilnoprawną) oraz ekonomiczny. Ponadto uczestnikom Programu Opcji Menedżerskich może być przyznanych dodatkowo nie więcej niż 104.895 warrantów subskrypcyjnych w ramach puli rezerwowej.

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.

Prawo do objęcia Akcji Serii C będzie mogło być wykonane w drodze złożenia w domu maklerskim obsługującym Program Opcji Menedżerskich oświadczenia o objęciu akcji w trybie art. 451 KSH, wraz z którym osoba uprawniona do uczestnictwa w Programie Opcji Menedżerskich ma obowiązek przedstawienia dokumentów warrantów subskrypcyjnych oraz listu subskrypcyjnego stanowiącego dokument potwierdzający spełnienie kryteriów uprawniających do objęcia Akcji Serii C i podstawę przydziału warrantów subskrypcyjnych.

Oświadczenie o objęciu Akcji Serii C będzie skuteczne jedynie wówczas, gdy w dniu jego złożenia osoba uprawniona do udziału w Programie Opcji Menedżerskich dokona pełnej wpłaty na Akcje Serii C, równej iloczynowi tych akcji obejmowanych oraz ich ceny emisyjnej.

Akcje Serii C zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Uchwały Trzeciej NWZA z dnia 26 października 2007 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmian Statutu Spółki w trybie określonym w art. 7 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

16.5 Informacja o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału docelowego lub autoryzowanego, ale niewyemitowanego, lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału

Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

16.6 Informacje o kapitale dowolnego członka Grupy Kapitałowej, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji

Kapitał zakładowy Emitenta oraz którejkolwiek spółki z Grupy nie jest przedmiotem opcji i nie zostało uzgodnione warunkowo albo bezwarunkowo, że stanie się przedmiotem opcji.

16.7 Dane historyczne na temat kapitału zakładowego

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 2.719.700 zł do kwoty 2.722.718,40 zł, tj. o kwotę 3018,40 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 Emitenta złożonego Zarządowi Emitenta 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 dniu 12 maja 2005 roku ZWZA, działając na podstawie art. 418 KSH, podjęło Uchwałę nr 10 o przymusowym wykupie 224 akcji Emitenta przez akcjonariuszy Emitenta reprezentujących łącznie 99,43% kapitału zakładowego.

Średnia cena jednej akcji podlegającej wykupowi została ustalona na kwotę 116,06 zł.

W wyniku dokonania ww. opisanego przymusowego wykupu akcji akcjonariuszami Emitenta zostali opisani w pkt 11 Prospektu akcjonariusze Emitenta.

17. REGULACJE DOTYCZĄCE RYNKU KAPITAŁOWEGO

17.1 Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia akcji

17.1.1 Ograniczenia wynikające ze Statutu

Obrót akcjami Emitenta jest wolny. Statut nie przewiduje ograniczenia w zakresie ich zbywania.

17.1.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej

Obrót akcjami Emitenta wiąże się z obowiązkami i podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawie o Ofercie Publicznej, Ustawie o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym i Ustawie o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym.

17.1.3 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi wprowadza dwa rodzaje ograniczeń w obrocie akcjami. Pierwsze wynika z art. 19 tej ustawy, zgodnie z którym, o ile ustawa nie stanowi inaczej:

- (1) papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- (2) dokonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na rynku regulowanym wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Drugi rodzaj ograniczenia w obrocie akcjami Emitenta wynika z wprowadzenia okresu, w którym określony krąg osób nie może nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji Spółki oraz dokonywać na rachunek własny lub osoby trzeciej innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 159 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze nie mogą w czasie trwania okresu zamkniętego nabywać lub zbywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji Spółki, praw pochodnych dotyczących akcji Spółki oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Okresem zamkniętym jest:

- (1) okres od wejścia w posiadanie przez którąkolwiek z ww. osób fizycznych informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych, o których mowa powyżej, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub któregośkolwiek z innych Państw Członkowskich, lub są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku, niezależnie od tego, czy transakcja, której przedmiotem jest dany instrument, jest dokonywana na tym rynku, albo niedopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub innego Państwa Członkowskiego, a ich cena lub wartość zależy bezpośrednio lub pośrednio od ceny instrumentu finansowego określonego powyżej, do chwili przekazania tej informacji do publicznej wiadomości,
- (2) w przypadku raportu rocznego – okres dwóch miesięcy przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że którakolwiek z osób fizycznych wymienionych powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport,
- (3) w przypadku raportu półrocznego – okres jednego miesiąca przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że którakolwiek z osób fizycznych wymienionych powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport,
- (4) w przypadku raportu kwartalnego – okres dwóch tygodni przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że którakolwiek z osób fizycznych wymienionych powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport.

Zgodnie z art. 174 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku nabywania lub zbywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych bądź dokonywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja

Nadzoru Finansowego może nałożyć na osobę zobowiązaną do powstrzymania się od takich czynności karę pieniężną do wysokości 200.000 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje.

Art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi wprowadza obowiązek przekazywania Komisji Nadzoru Finansowego przez osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące jego prokurentami, inne, pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi powiązane, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Przez osoby blisko związane z którąkolwiek z osób, o których mowa powyżej, rozumie się:

- (1) jej małżonka lub osobę pozostającą z nią faktycznie we wspólnym pożyciu,
- (2) dzieci pozostające na jej utrzymaniu bądź osoby związane z tą osobą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli,
- (3) innych krewnych i powinowatych, którzy pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku,
- (4) podmioty:
 - a) w których osoba, o której mowa powyżej, lub osoba blisko z nią związana, o której mowa w pkt (1)–(3) powyżej, wchodzi w skład ich organów zarządzających lub nadzorczych, lub w których strukturze organizacyjnej pełni funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych dotyczących tego podmiotu oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, lub
 - b) które są bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane przez osobę, o której mowa powyżej, lub osobę blisko z nią związaną, o której mowa w pkt (1)–(3) powyżej, lub
 - c) z działalności których osoba, o której mowa powyżej, lub osoba blisko z nią związana, o której mowa w pkt (1)–(3) powyżej, czerpią zyski,
 - d) których interesy ekonomiczne są równoważne interesom ekonomicznym osoby, o której mowa powyżej, lub osoby blisko z nią związanej, o której mowa w pkt (1)–(3) powyżej.

Stosownie do art. 175 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku, o którym mowa powyżej, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na osobę zobowiązaną do jego wykonania karę pieniężną do wysokości 100.000 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje albo przy zachowaniu należytej staranności nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć o dokonaniu transakcji.

17.1.4 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej

Stosownie do art. 67 Ustawy o Ofercie Publicznej podmiot dominujący wobec emitenta, podmioty działające na zlecenie tego podmiotu dominującego oraz inne podmioty wobec niego dominujące lub od niego zależne, które uzyskały informację w trybie określonym w art. 66 Ustawy o Ofercie Publicznej (uprawnienie emitenta do przekazywania doradcom, podmiotom, z którymi prowadzi negocjacje, oraz innym osobom lub podmiotom uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów, informacji związanych z ofertą publiczną, informacji poufnych oraz informacji bieżących i okresowych przed ich podaniem do publicznej wiadomości) – do czasu podania ww. informacji przez emitenta lub wprowadzającego do publicznej wiadomości nie mogą nabywać i zbywać papierów wartościowych emitenta, którego ta informacja dotyczy. Zakaz ten ma zastosowanie również do osób fizycznych uprawnionych do reprezentowania ww. podmiotów lub pozostających z nimi w stosunku pracy, zlecenia bądź innym stosunku prawnym o podobnym charakterze.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej każdy, kto:

- (1) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej,
- (2) posiadał co najmniej 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w tej spółce i w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany zawiadomić o tym KNF oraz spółkę w terminie 4 dni od dnia zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów bądź od dnia, w którym dowiedział się o takiej zmianie lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć.

Stosownie do art. 69 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, powstaje również w przypadku:

- (1) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
 - a) 2% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych,
 - b) 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż na rynku oficjalnych notowań giełdowych,
- (2) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Zawiadomienie wskazane powyżej powinno zawierać informacje o:

- (1) dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie,
- (2) liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów,
- (3) liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów,
- (4) informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału – w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów.

W przypadku zmiany zamiarów lub celu, o których mowa w pkt 4, akcjonariusz jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym KNF oraz tę spółkę.

Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

- (1) 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%,
- (2) 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%,

może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji. Jednakże, w przypadku gdy w okresie 60 dni lub 12 miesięcy, o którym mowa powyżej, zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku zajścia innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna, wówczas, stosownie do art. 72 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, do zbycia takiej liczby akcji, która spowoduje, że ten udział nie zwiększy się w tym okresie odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Stosownie do art. 73 Ustawy o Ofercie Publicznej przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania w związku z przekroczeniem 66% ogólnej liczby głosów, o którym mowa w art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki.

W przypadku gdy przekroczenie progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest zobowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia odpowiedniego progu, albo do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio:

- (1) 66% ogólnej liczby głosów lub
- (2) wszystkich pozostałych akcji tej spółki,

albo do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu odpowiednio do nie więcej niż 33%

lub 66% ogólnej liczby głosów w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Obowiązek, o którym mowa w art. 73 i art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej, ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie odpowiednio progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu.

Przepis art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej ma odpowiednie zastosowanie w sytuacji zwiększenia stanu posiadania ogólnej liczby głosów przez podmioty zależne od podmiotu zobowiązanego do ogłoszenia wezwania lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy dotyczącego istotnych spraw spółki.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej akcje obciążone zastawem do chwili wygaśnięcia tego obciążenia, nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu Ustawy o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych.

Stosownie do art. 77 Ustawy o Ofercie Publicznej ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 7 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, i dołączenia do niego treści wezwania.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje tej spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu. W okresie pomiędzy zawiadomieniem KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji w czasie trwania wezwania.

Cena akcji proponowanych w wezwaniu powinna zostać ustalona zgodnie z poniżej określonymi zasadami wskazanymi w art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- (1) średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo
- (2) średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy, niż określony w pkt (1).

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z powyższą zasadą albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – cena proponowana w wezwaniu nie może być niższa od wartości godziwej akcji.

Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

- (1) najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia w sprawie nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na WZA dotyczącego istotnych spraw spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania albo
- (2) najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa w pkt 1 powyżej, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w wezwaniu ogłaszanym w związku z przekroczeniem 66% ogólnej liczby głosów nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

Cena proponowana w wezwaniach może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z wyżej przedstawionymi zasadami w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

Za cenę proponowaną w wezwaniu na zamianę akcji uważa się wartość zdematerializowanych akcji innej spółki, których własność zostanie przeniesiona w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania. Wartość takich akcji zdematerializowanych ustala się

- (1) w przypadku akcji będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym:
 - a) według średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania albo
 - b) według średniej ceny z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami był dokonywany na rynku regulowanym przez okres krótszy, niż określony w lit. (a),
- (2) w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie wartości akcji zgodnie z pkt 1 powyżej albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – według ich wartości godziwej.

Za średnią cenę rynkową uważa się cenę będącą średnią arytmetyczną ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu.

Zgodnie z art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej obowiązek ogłoszenia wezwania zgodnie z zasadami opisanymi powyżej spoczywa również na:

- (1) podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z:
 - a) zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego,
 - b) nabywaniem lub zbywaniem obligacji zamiennych na akcje spółki publicznej, kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami takiej spółki, jak również innych papierów wartościowych, z których wynika prawo lub obowiązek nabycia jej akcji,
 - c) uzyskaniem statusu podmiotu dominującego w spółce kapitałowej lub innej osobie prawnej posiadającej akcje spółki publicznej, lub w innej spółce kapitałowej bądź innej osobie prawnej będącej wobec niej podmiotem dominującym,
 - d) dokonywaniem czynności prawnej przez jego podmiot zależny lub zajściem innego zdarzenia prawnego dotyczącego tego podmiotu zależnego,
- (2) funduszu inwestycyjnym – także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zarządzane przez ten sam podmiot,
- (3) podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych na rachunek dającego zlecenie,
 - b) w ramach zarządzania portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba maklerskich instrumentów finansowych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu,
- (4) podmiocie prowadzącym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który w ramach reprezentowania posiadaczy papierów wartościowych wobec emitentów wykonuje, na zlecenie osoby trzeciej, prawo głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli osoba ta nie wydała wiążącej dyspozycji co do sposobu głosowania,
- (5) wszystkich podmiotach łącznie, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków,
- (6) podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w pkt 5 powyżej, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

Ponadto obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z:

- (1) papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia, przy czym nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa, gdyż wówczas prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie,
- (2) akcjami, z których prawa przysługują danemu podmiotowi osobiście i dożywno,
- (3) papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:

- (1) akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69, art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (2) wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (3) akcji spółki publicznej nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ponadto zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie Publicznej podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów powodujący powstanie obowiązku ogłoszenia wezwania na zapisywanie się lub sprzedaż 5%, 10%, 66% lub wszystkich pozostałych akcji spółki, uległ zmianie w wyniku zdarzeń, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 2 lub art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie może wykonywać prawa głosu ze wszystkich akcji spółki publicznej do dnia wykonania obowiązków dotyczących ogłaszania wezwań.

Stosownie do art. 97 Ustawy o Ofercie Publicznej KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 złotych na każdego, kto:

- (1) nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (2) nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
- (3) przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72–74 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (4) nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (5) nie ogłasza lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie zbywa w terminie akcji w przypadkach, o których mowa art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 2 i 3 oraz art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (6) podaje do publicznej wiadomości informacje o zamiarze ogłoszenia wezwania przed przekazaniem informacji o tym w trybie art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (7) wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie Publicznej, w określonym w nim terminie, nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- (8) nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji w przypadkach określonych w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (9) w wezwaniu, o którym mowa w art. 72–74 Ustawy o Ofercie Publicznej, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (10) nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 72–74 oraz 79 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- (11) dopuszcza się czynów, o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Powyższa kara może być nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej oraz odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy dotyczącego istotnych spraw spółki. W decyzji, o której mowa, KNF może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej i w razie bezskutecznego upływu tego terminu powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

17.1.5 Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Zgodnie z art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów zamiar koncentracji przedsiębiorców podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym

poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość w zł 1 mld EUR. Przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów są osoby będące przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także między innymi osoby fizyczne posiadające kontrolę nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziły działalności gospodarczej, jeżeli podejmują dalsze działania podlegające kontroli koncentracji. Obowiązek zgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru koncentracji dotyczy między innymi zamiaru przejęcia bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad przedsiębiorcą przez jednego lub więcej przedsiębiorców w drodze nabycia lub objęcia akcji, udziałów, innych papierów wartościowych lub w jakikolwiek inny sposób. W rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przejęciem kontroli są wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów zamiar koncentracji nie podlega zgłoszeniu między innymi, jeżeli:

- obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie koncentracji równowartości w zł 10 mln EUR;
- koncentracja polega na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy lub wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;
- koncentracja polega na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wiarytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży.

Postępowanie w sprawie koncentracji, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, powinno być zakończone nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wszczęcia. Zgodnie z art. 97 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana. Naruszenia tego przepisu nie stanowi, na podstawie art. 98 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, realizacja publicznej oferty kupna lub zamiany akcji zgłoszonej Prezesowi UOKiK na podstawie art. 13 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, jeżeli nabywca nie korzysta z prawa głosu wynikającego z nabytych akcji lub czyni to wyłącznie w celu utrzymania pełnej wartości swej inwestycji kapitałowej lub dla zapobieżenia poważnej szkodzi, jaka może powstać u przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dokonał koncentracji bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

17.1.6 Rozporządzenie (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorców („Rozporządzenie w sprawie Koncentracji”)

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia w sprawie Koncentracji. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem koncentracja o wymiarze wspólnotowym, przed jej dokonaniem, wymaga notyfikacji Komisji Europejskiej. Obowiązek zgłoszenia Komisji Europejskiej zamiaru koncentracji dotyczy m.in.: (i) połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw, (ii) przejęcia przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, przez nabycie papierów wartościowych lub aktywów, w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw.

Rozporządzenie w sprawie Koncentracji reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw, które przekraczają określone w Rozporządzeniu progi obrotu. Koncentracja posiada wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy: (i) łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5 miliardów EUR, oraz (ii) łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską, każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji, wynosi więcej niż 250 mln EUR, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim. Koncentracja posiada również wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy: (i) łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2.500 mln EUR, (ii) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR, (iii) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich, o których mowa pkt (ii) powyżej, łączny obrót każdego z co najmniej

dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 25 mln EUR, oraz (iv) łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

17.2 Oferty przejęcia lub procedury przymusowego wykupu drobnych akcjonariuszy przez akcjonariuszy większościowych (squeeze-out) i procedury umożliwiające akcjonariuszom mniejszościowym sprzedaż ich akcji po przejęciu po uczciwej cenie (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych

Informacje na temat obowiązkowych ofert przejęcia zostały podane w pkt 17.1.3 powyżej, zaś na temat przymusowego wykupu i odkupu w pkt 19.5.2 ppkt 6 i 7 poniżej (w części dotyczącej opisu praw majątkowych przysługujących akcjonariuszom).

W ciągu bieżącego oraz ostatniego roku obrotowego nie było ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie.

18. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

Emitent zwraca uwagę, że poniżej przedstawiono ogólne zasady opodatkowania dochodów uzyskiwanych z papierów wartościowych. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

18.1 Opodatkowanie dochodów z dywidendy

18.1.1 Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne

Zgodnie z art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodem z udziału w zyskach osób fizycznych jest dochód faktycznie uzyskany z tego udziału, w tym także dochód z umorzenia akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia udziałów na rzecz spółki w celu umorzenia tych udziałów, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej.

Stosownie do art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają łączeniu z dochodami z innych źródeł i są opodatkowane w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

Art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nakłada na osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne, które dokonują wypłaty dywidendy, obowiązek pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat. Jeżeli podatek ten nie został pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest obowiązana do wykazania należnego zryczałtowanego podatku dochodowego w jej zeznaniu rocznym składanym do 30 kwietnia roku następującego po roku osiągnięcia dochodu.

Płatnikiem podatku jest podmiot wypłacający dywidendę, który potrąca kwotę podatku z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla płatnika urzędu skarbowego. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Finansów sformułowanym w piśmie z dnia 5 lutego 2002 roku skierowanym do KDPW płatnikiem tym jest biuro maklerskie prowadzące rachunek papierów wartościowych osoby fizycznej, której wypłacana jest dywidenda. W związku z powyższym nasza Spółka nie bierze odpowiedzialności za potrącanie kwoty podatku z tytułu dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne.

18.1.2 Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne

Zgodnie z art. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dochodem z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód faktycznie uzyskany z tego udziału, w tym także dochód z umorzenia akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia udziałów na rzecz spółki w celu umorzenia tych udziałów, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej.

Stosownie do art. 22 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dochody z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają łączeniu z dochodami z innych źródeł i są opodatkowane w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

Art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nakłada na osoby prawne, które dokonują wypłaty dywidendy na rzecz podatników podatku dochodowego od osób prawnych, obowiązek pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat. W razie przeznaczenia dochodu na podwyższenie kapitału zakładowego płatnik zobowiązany jest pobrać i odprowadzić podatek na rachunek właściwego urzędu skarbowego w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego o dokonaniu wpisu o podwyższeniu kapitału zakładowego. W przypadku gdy dywidenda zostanie wypłacona do 31 grudnia 2007 roku osoba prawna, która ją uzyska, będzie uprawniona do pomniejszenia swojego podatku dochodowego o kwotę podatku uiszczonego od otrzymanych dywidend oraz innych przychodów uzyskanych z tytułu udziału w zyskach osoby prawnej. Podatek uiszczony od dywidend wypłacanych od 1 stycznia 2008 roku nie podlega odliczeniu.

Płatnikiem podatku jest spółka wypłacająca dywidendę, która potrąca kwotę zryczałtowanego podatku dochodowego z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla podatnika urzędu skarbowego (art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), w związku z czym nasza Spółka bierze odpowiedzialność za potrącanie kwoty podatku z tytułu dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne.

18.2 Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji

18.2.1 Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne

Przychody z odpłatnego przeniesienia tytułu własności akcji są traktowane jako przychody z kapitałów pieniężnych. Przychody z tego tytułu podlegają opodatkowaniu jako przychody należne, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane. Zgodnie z art. 30b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży akcji (przychodem) a kosztami uzyskania przychodu obejmującymi wszelkie wydatki związane z nabyciem akcji. Obliczonego w ten sposób dochodu nie łączy się z innymi źródłami dochodów osoby fizycznej i odrębnie opodatkowuje według jednolitej stawki 19%.

Podmioty pośredniczące w sprzedaży papierów wartościowych przez osobę fizyczną (np. domy maklerskie) są zobowiązane przestać tej osobie oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienną informację o wysokości uzyskanego dochodu w terminie do końca lutego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym osoba fizyczna osiągnęła dochód (poniosła stratę) z tytułu zbycia papierów wartościowych.

Osoba fizyczna, która uzyskała dochód (poniosła stratę) ze sprzedaży akcji, jest zobowiązana do samodzielnego obliczenia zobowiązania podatkowego oraz złożenia w terminie do 30 kwietnia roku kalendarzowego następującego po roku, w którym osiągnęła tenże dochód (poniosła stratę), odrębnego zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty). Zeznanie składa się do urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika w ostatnim dniu roku podatkowego, a gdy zamieszkanie w Polsce ustało przed tym dniem, według ostatniego miejsca zamieszkania na jej terytorium.

18.2.2 Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby prawne

Dochody osiągane przez osoby prawne z tytułu sprzedaży akcji opodatkowane są na zasadach ogólnych określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży akcji (przychodem) a kosztami uzyskania przychodu obejmującymi wszelkie wydatki związane z nabyciem akcji. Dochód ze sprzedaży akcji łączy się z dochodami z innych źródeł i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Podatek od tych dochodów wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Dochód z tytułu sprzedaży akcji powinien zostać uwzględniony przy wpłacie zaliczki za dany miesiąc oraz ostatecznie rozliczony w rocznym zeznaniu w Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

18.2.3 Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży praw do akcji oraz prawa poboru

Zgodnie z art. 3 ust. 1 lit (a) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz art. 5a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych prawa do akcji oraz prawo poboru są papierami wartościowymi. Dochody uzyskiwane przez osoby fizyczne lub prawne ze sprzedaży ww. praw są opodatkowane według zasad opodatkowania papierów wartościowych, mających zastosowanie do dochodów ze sprzedaży akcji wskazanych powyżej.

18.2.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi wtórny publiczny obrót papierami wartościowymi odbywa się co do zasady na rynku regulowanym za pośrednictwem podmiotów prowadzących przedsiębiorstwa maklerskie. Stosownie do art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż maklerskich instrumentów finansowych firmom inwestycyjnym, bądź za ich pośrednictwem, oraz sprzedaż tych instrumentów dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi dopuszcza możliwość przenoszenia papierów wartościowych we wtórnym obrocie poza rynkiem regulowanym bez pośrednictwa podmiotów prowadzących przedsiębiorstwa maklerskie. W takim przypadku sprzedaż akcji podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej, a obowiązek uiszczenia podatku ciąży na nabywcy papierów wartościowych.

18.2.5 Podatek dochodowy od zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Inwestorzy zagraniczni mający miejsce zamieszkania lub siedzibę w państwach, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, powinni się zapoznać z postanowieniami tych umów międzypaństwowych. Postanowienia tych umów mogą wpływać na zmianę przedstawionych powyżej ogólnych zasad opodatkowania dochodów podmiotów zagranicznych z dywidendy lub sprzedaży akcji.

Wysokość zryczałtowanego podatku, jaki może być pobierany od wypłaty dywidend w kraju źródła, jest najczęściej modyfikowana postanowieniami stosownych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Zgodnie z przepisami prawa podatkowego zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe

wyłącznie po uzyskaniu od inwestora zagranicznego zaświadczenia o jego miejscu zamieszkania lub siedzibie za granicą dla celów podatkowych wydanego przez właściwą administrację podatkową (certyfikat rezydencji).

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnione z opodatkowania są dochody z dywidend oraz inne dochody z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę w Polsce, uzyskiwane przez spółki, które nie mają siedziby w Polsce, jeżeli te spółki podlegają w państwie członkowskim Unii Europejskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów oraz dochody tych spółek uzyskiwane są z udziału w zysku osoby prawnej, w której kapitale spółka uzyskująca ten dochód posiada bezpośrednio nie mniej niż 15% udziałów nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż dwa lata. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy ww. okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania 15% akcji przez spółkę uzyskującą dochód z tytułu udziału w zysku osoby prawnej upływa po dniu uzyskania tych dochodów. Jednakże w przypadku niedotrzymania ww. terminu dwóch lat, spółka uzyskująca taki dochód jest zobowiązana do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę w wysokości 19% uzyskanych przychodów, przy uwzględnieniu postanowień umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Minimalna wielkość posiadanego udziału wymagana dla zastosowanego wspomnianego zwolnienia od 1 stycznia 2009 roku wynosić będzie 10%.

18.2.6 Odpowiedzialność płatnika

Stosownie do art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, ale niewypłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

19. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

19.1 Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczonych do obrotu papierów wartościowych

Na podstawie Prospektu Emitent ubiega się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym:

- 27.227.184 Akcji Serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- do 6.700.000 Akcji Serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- do 6.700.000 Praw do Akcji Serii B.

Na podstawie Prospektu oferowanych jest:

- 6.700.000 Akcji Serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta,
- 1.200.000 Akcji Serii A.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Akcjom Serii A, Akcjom Serii B oraz PDA nie został przyznany kod ISIN.

19.2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone akcje

Akcje Serii A powstały w wyniku podjęcia w dniu 26 listopada 2004 roku przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Unibud BEP Sp. z o.o. uchwały w sprawie przekształcenia Unibud BEP Sp. z o.o. w Unibud BEP S.A.

Akcje Serii B emitowane są w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta dokonywanego na podstawie art. 430 do 433 KSH oraz Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 26 października 2007 roku.

Emitent zwraca uwagę, że zgodnie z treścią art. 430 § 1 KSH podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji Serii B będzie skuteczne z chwilą rejestracji w rejestrze. Stosownie do art. 431 § 4 KSH Uchwała w sprawie Podwyższenia Kapitału Zakładowego nie może być zgłoszona do sądu rejestrowego po upływie sześć miesięcy od Daty Prospektu.

Zgodnie z przepisem art. 3 pkt 29 Ustawy o Obrocie Prawa do Akcji powstaną z chwilą dokonania przydziału akcji Akcji Serii B i wygasną z chwilą zarejestrowania tych akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW albo z dniem uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejestrowego odmawiającego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru.

19.3 Wskazanie, czy te papiery wartościowe są papierami imiennymi, czy też na okaziciela oraz czy mają one formę zdematerializowaną

Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.

Akcje Oferowane oraz PDA ulegną dematerializacji w systemie depozytowo-rozliczeniowym prowadzonym przez KDPW z chwilą ich zarejestrowania na podstawie zawartej przez Emitenta umowy z KDPW, który jest podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie systemu rejestracji papierów wartościowych (art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Na podstawie Uchwały Piątej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz dematerializacji Akcji Serii A Zarząd Emitenta otrzymał upoważnienie do zawarcia z KDPW umowy w sprawie rejestracji Akcji Serii A. Uchwała ta stanowi:

Uchwała Piąta

w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji akcji serii A

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki UNIBEP S.A. („**Spółka**”) niniejszym uchwała, co następuje:

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym postanawia o ubieganiu się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji Spółki serii A („**Akcje**”).

§ 2.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym postanawia o dematerializacji Akcji.

§ 3.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych w celu realizacji niniejszej uchwały, w szczególności do:

- (a) złożenia odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Komisji Nadzoru Finansowego,

- (b) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację Akcji,
- (c) podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dematerializacji Akcji,
- (d) podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

19.4 Waluta emitowanych papierów wartościowych

Akcje emitowane są w złotych.

19.5 Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Zwraca się uwagę, że poniżej przedstawiono prawa i obowiązki związane z akcjami Emitenta. Prawa te i obowiązki zostały określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Z prawami do akcji nie są związane ani prawa o charakterze korporacyjnym, ani majątkowym. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

Akcjonariuszom przysługują prawa o charakterze korporacyjnym oraz prawa o charakterze majątkowym związane z posiadanymi przez nich akcjami.

19.5.1 Prawa o charakterze korporacyjnym

Akcjonariuszom przysługują w szczególności następujące prawa o charakterze korporacyjnym:

- (1) Prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) i wykonywania prawa głosu na tym zgromadzeniu (art. 411 KSH)

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest złożenie przez akcjonariusza w Spółce imiennego świadectwa depozytowego co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Akcje w liczbie wskazanej w treści świadectwa depozytowego nie mogą być przedmiotem obrotu w okresie od chwili wydania świadectwa do chwili utraty ważności świadectwa lub zwrotu świadectwa jego wystawcy.

Każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia ze zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką.

Akcjonariuszowi przysługuje również prawo głosu z akcji, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, w okresie gdy są one akcjami spółki publicznej zapisanymi na rachunkach papierów wartościowych w domu maklerskim lub w banku prowadzącym rachunki papierów wartościowych.

- (2) Prawo żądania przez akcjonariuszy zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia poszczególnych spraw (art. 400 § 1 KSH).

Uprawnienie żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia poszczególnych spraw przysługuje akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego. Statut może przyznać powyższe uprawnienie akcjonariuszom reprezentującym mniej niż jedną dziesiątą kapitału zakładowego.

- (3) Prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia jako podlegających uchyleniu albo nieważnych (422–427 KSH).

Akcjonariuszowi Spółki, który:

- (a) głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
- (b) został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- (c) nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad,

przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o:

- (a) uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza lub
 - (b) stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z KSH.
- (4) Prawo do otrzymania imiennego świadectwa depozytowego (art. 328 § 6 KSH)
- Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej.
- (5) Prawo żądania przez akcjonariuszy wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 KSH)
- Na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Spółki wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
- (6) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta (art. 395 § 4 KSH).
- Na żądanie każdego akcjonariusza wydaje się odpis sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem.
- (7) Prawo do przeglądania listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz do odpisu z tej listy (art. 407 § 1 KSH).
- Akcjonariusz może przeglądać w lokalu Zarządu listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia.
- (8) Prawo do odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad WZA (art. 407 § 2 KSH)
- Każdy akcjonariusz ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed datą WZA.
- (9) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu (art. 410 § 2 KSH).
- Na wniosek akcjonariuszy posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu lista obecności na tym WZA powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka takiej komisji.
- (10) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz do odpisów uchwał WZA (art. 421 § 3 KSH)
- Każdy akcjonariusz ma prawo przeglądać księgę protokołów WZA, a także żądać wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
- (11) Prawo uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Spółki (art. 428 KSH)
- Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.
- W przypadku gdy udzielenie takich informacji mogłoby wyrządzić szkodę Spółce albo spółce z nim powiązanej, albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa, bądź mogłoby narazić członka Zarządu na poniesienie odpowiedzialności karnej, cywilnej lub administracyjnej Zarząd odmawia ich udzielenia.
- (13) Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce (art. 486 KSH)
- W przypadku gdy Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej mu szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, każdy akcjonariusz może wnieść pozew o naprawienie takiej szkody.
- (14) Prawo żądania udzielenia informacji o istnieniu bądź ustaniu stosunku dominacji lub zależności (art. 6 § 4 i 6 KSH)
- Każdy akcjonariusz może żądać, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Spółki, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Spółki oraz ujawniła liczbę akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie posiada, w tym jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Akcjonariusz może ponadto żądać udzielenia informacji o ustaniu stosunku dominacji lub zależności.
- (15) Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem naszych spraw (art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie Publicznej)
- Akcjonariusz lub akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia uchwały w sprawie

zbadań przez biegłego (rewident do spraw szczególnych) określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych do Sądu Rejestrowego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

19.5.2 Prawa o charakterze majątkowym

Akcjonariuszom przysługują w szczególności następujące prawa o charakterze majątkowym:

1. Prawo do dywidendy (art. 347 KSH)

Uprawnionym do udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy wykazany w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, jest każdy akcjonariusz, któremu przysługiwały akcje Spółki w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku Spółki albo w innym dniu wyznaczonym przez Walne Zgromadzenie przypadającym w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji posiadanych przez akcjonariusza, zaś na każdą akcję przypada dywidenda w takiej samej wysokości.

Zgodnie z § 9 Rozdziału XIII Oddział 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego Emitent zobowiązany jest do bezzwłocznego powiadomienia GPW o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy.

Ponadto § 91 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. nakłada na Spółkę obowiązek niezwłocznego poinformowania KDPW o wysokości dywidendy, terminie ustalenia praw do dywidendy i terminie wypłaty. Powyższe informacje powinny być przesłane do KDPW nie później niż na 10 dni przed terminem ustalenia prawa do dywidendy. Zgodnie z § 91 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. pomiędzy terminem ustalenia prawa do dywidendy a dniem jej wypłaty musi upłynąć co najmniej 9 dni roboczych (z wyłączeniem sobót).

KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje o: wysokości środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku z wypłatą dywidendy, łączną kwotą należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez emitenta od dywidend wypłacanych za pośrednictwem uczestnika, liczbę rachunków papierów wartościowych prowadzonych dla osób będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

Stosownie do § 97 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w celu wypłaty dywidendy Emitent ma obowiązek pozostawienia do dyspozycji KDPW środków na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym, zaś KDPW rozdziela ww. środki na rachunki uczestników KDPW, którzy następnie przekazują je na poszczególne rachunki akcjonariuszy.

Termin wypłaty dywidendy powinien być ustalony w taki sposób, aby możliwe było prawidłowe rozliczenie podatku dochodowego od udziału w zyskach osób prawnych. Należny podatek od dochodu uzyskanego z tytułu dywidendy przez osoby prawne potrącany jest przez naszą Spółkę jako płatnika tego podatku. W przypadku osób fizycznych płatnikiem ww. podatku jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych takiej osoby.

Zgodnie z § 1 ust. 3 Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 26 października 2007 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze publicznej emisji w drodze emisji Akcji Serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmian Statutu Akcje Serii B uczestniczą w dywidendzie począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku.

W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Prawo do wypłaty dywidendy nie wygasa, jednakże ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Emitent zwraca uwagę, że dochody z dywidendy uzyskiwanej przez akcjonariuszy będących nierezydentami podlegają opodatkowaniu według zasad ogólnych, przedstawionych w pkt 18 Prospektu, chyba że akcjonariusze ci mają miejsce zamieszkania lub siedzibę w państwach, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego oraz rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje

własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Z akcjami Spółki nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Spółki, w szczególności Statut nie przewiduje przyznania uczestnictwa w zyskach Spółki w postaci wydania imiennych świadectw założycielskich w celu wynagrodzenia usług świadczonych przy powstaniu Spółki lub świadectw użytkowych wydanych w zamian za akcje umorzone.

2. Prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji (art. 433 KSH)

Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji Spółki w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).

Akcjonariusz może zostać pozbawiony tego prawa w części lub w całości w interesie Emitenta na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia powziętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Pozbawienie prawa poboru może nastąpić, jeżeli zostało zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Wymogi dotyczące powzięcia uchwały w sprawie pozbawienia prawa poboru, o których mowa w poprzedzającym akapicie, nie mają zastosowania, gdy:

- (a) uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale,
- (b) uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

3. Prawo do udziału w zyskach Spółki

Zgodnie z art. 347 § 1 KSH akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy wykazany w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom.

Statut nie przewiduje innych postaci udziału akcjonariuszy w zysku Spółki, w szczególności na podstawie imiennych świadectw założycielskich mających na celu wynagrodzenie usług świadczonych przy jej powstaniu.

4. Prawo do udziału w podziale majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji (art. 474 § 2 KSH)

Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy. Statut nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.

5. Prawo zbywania posiadanych akcji

Każdy akcjonariusz ma prawo do zbywania posiadanych przez siebie akcji Spółki.

6. Przymusowy wykup akcji (art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej)

Akcjonariuszowi, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego porozumienia dotyczącego nabywania akcji Spółki lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw Spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu.

Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu jest możliwe po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Odstąpienie od ogłoszenia przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Cena akcji proponowana w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu:

- (a) w przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, nie może być niższa od:
 - średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo
 - średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w lit. a;
- (b) w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z pkt 1 albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu nie może być również niższa od:

- (a) najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo
- (b) najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa w pkt 1, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

7. Przymusowy odkup akcji (art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej)

Akcjonariusz może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji Spółki przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Żądaniu odkupienia akcji zobowiązani są zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia.

Obowiązek odkupienia akcji spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia dotyczącego nabywania akcji Spółki lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw Spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz żądający wykupu akcji w ramach przymusowego odkupu uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż cena określona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy ustalaniu ceny akcji proponowanej w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu.

8. Postanowienia w sprawie umorzenia

Zgodnie z § 8 Statutu akcje mogą być umarzone za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Emitenta. Uchwała WZA o umorzeniu akcji Spółki powinna określać sposób i warunki umorzenia akcji, w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

9. Postanowienia w sprawie zamiany

Stosownie do § 7 Statutu wszystkie akcje Emitenta są akcjami na okaziciela. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie zamiany akcji na okaziciela na imienne i odwrotnie. W celu dokonania takiej zamiany akcjonariusz powinien złożyć stosowny wniosek do zarządu Emitenta, na podstawie którego taka zamiana może zostać dokonana.

Mając na względzie, iż Akcje Serii od A do B będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym na GPW, nie będą mogły być zamienione na akcje imienne do czasu pozostawania w tym obrocie. W związku z powyższym, przed zamianą akcji na okaziciela na akcje imienne Emitent powinien złożyć wniosek do zarządu GPW o wycofanie akcji podlegających zamianie z obrotu giełdowego.

19.6 Uchwały, zezwolenia lub zgody, na podstawie których zostały lub zostaną utworzone lub wyemitowane nowe papiery wartościowe

Podstawę emisji Akcji Serii B stanowi Uchwała Pierwsza Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji Akcji Serii B, Praw do Akcji Serii B, a także zmian Statutu. Uchwała ta stanowi:

Uchwała Pierwsza
w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii B
z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy
oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji akcji serii B,
praw do akcji serii B, a także zmian Statutu

Działając na podstawie art. 430 § 1, 431 i 432, 433 § 2 oraz art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych, a także § 32 ust. 1 pkt (d) Statutu spółki UNIBEP S.A. („Spółka”), Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2.722.718,40 PLN (słownie: dwa miliony siedemset dwadzieścia dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych i 40/100) do kwoty nie większej niż 3.392.718,40 PLN (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 40/100), to jest o kwotę nie wyższą niż 670.000 PLN (słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 6.700.000 (słownie: sześć milionów siedemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda („**Akcje Serii B**”).
2. Akcje Serii B zostaną pokryte gotówką.
3. Akcje Serii B uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2007, to jest od dnia 1 stycznia 2007 roku.
4. W interesie Spółki pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru Akcji Serii B. Opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
5. Emisja Akcji Serii B nastąpi w formie subskrypcji otwartej przeprowadzonej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
6. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki oraz ofertą Akcji Serii B, w szczególności do:
 - (a) złożenia odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Komisji Nadzoru Finansowego,
 - (b) ustalenia i ogłoszenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji,
 - (c) ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii B,
 - (d) ustalenia zasad dystrybucji i przydziału Akcji Serii B,
 - (e) złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego, stosownie do treści art. 310 § 2 i § 4 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych,
 - (f) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację Akcji Serii B oraz Praw do Akcji Serii B,
 - (g) podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dematerializacji Akcji Serii B oraz Praw do Akcji Serii B,
 - (h) podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do wprowadzenia Akcji Serii B oraz Praw do Akcji Serii B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym postanawia o ubieganiu się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji Serii B oraz Praw do Akcji Serii B.

§ 3.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym postanawia o dematerializacji Akcji Serii B oraz Praw do Akcji Serii B.

§ 4.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Serii B zmienia się Artykuł 7 Statutu Spółki, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Artykuł 7

Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 3.392.718,40 zł (słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych 40/100) i dzieli się na nie więcej 33.927.184 (słownie: trzydzieści trzy miliony dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, w tym:

- a) 27.227.184 (dwadzieścia siedem milionów dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje na okaziciela serii A,
- b) nie więcej niż 6.700 000 (słownie: sześć milionów siedemset tysięcy) akcji na okaziciela serii B.

§ 5.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem § 4, który zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmiany Statutu Spółki przez właściwy Sąd Rejestrowy.

19.7 Data emisji papierów wartościowych

Zamiarem Emitenta jest przeprowadzenie emisji Akcji Serii B w I połowie 2008 roku.

19.8 Publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonane przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego

W ciągu bieżącego oraz ostatniego roku obrotowego nie było ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie.

20. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

20.1 Oferta Publiczna

Ofertę Publiczną stanowi 7.900.000 Akcji Oferowanych, które zostaną zaoferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych oraz w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Informacja o podziale Oferty Publicznej na transze została przedstawiona w pkt 20.3.1 Prospektu.

Oferta sprzedaży Akcji Sprzedawanych zostanie przeprowadzona wyłącznie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Cena Emisyjna/Cena Sprzedaży Akcji Oferowanych będzie równa dla obu ww. transz. Zasady i tryb ustalania Ceny Emisyjnej/Cena Sprzedaży zostały przedstawione w pkt 20.3.4 Prospektu.

20.2 Oferowanie i gwarantowanie

Firmą inwestycyjną pełniącą funkcję Podmiotu Oferującego Akcje Oferowane w ramach Oferty Publicznej jest Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wspólna 47/49, tel. (22) 697 47 10, faks (22) 697 48 20, www.dibre.com.pl.

Emitent nie zamierza zawierać umowy o subemisję usługową oraz subemisję inwestycyjną w odniesieniu do emisji Akcji Oferowanych.

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. nie pełni funkcji gwaranta emisji. Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. podjął się plasowania emisji bez wiążącego zobowiązania. Prowizja Oferującego z tytułu plasowania emisji wynosi ok. 3% wartość tej emisji.

Podmiotem świadczącym usługi depozytowe jest Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa. W Ofercie Publicznej nie występuje agent ds. płatności.

20.3 Warunki i zasady dystrybucji Publicznej Oferty

W ramach Publicznej Oferty oferuje się 7.900.000 Akcji Oferowanych. Oferta Publiczna składa się z oferty subskrypcji 6.700.000 Akcji Serii B oraz oferty sprzedaży nie więcej niż 1.200.000 Akcji Sprzedawanych.

W celu ustalenia Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży Akcji Oferowanych Emitent zamierza przeprowadzić proces budowy Księgi Popytu wśród wybranych Inwestorów Instytucjonalnych. Inwestorzy Instytucjonalni zainteresowani udziałem w procesie budowy Księgi Popytu powinni skontaktować się z Oferującym – Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A.

Informacja o poziomie ostatecznej Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży oraz ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych i ich podziale na poszczególne transze zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Jednocześnie zwraca się uwagę inwestorów, iż w przypadku gdy ostateczna Cena Emisyjna/Ceny Sprzedaży lub ostateczna liczba Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach zostanie podana do wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży Akcji Oferowanych lub ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach, przysługuje uprawnienie do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie Oferującemu stosownego oświadczenia na piśmie, w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży lub ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach zgodnie z postanowieniami art. 54 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Ofercie Publicznej.

Informacje o wynikach Oferty Publicznej zostaną podane do publicznej wiadomości w terminie 14 dni od dnia zakończenia subskrypcji zgodnie z § 33 Rozporządzenia o Raportach Bieżących i Okresowych.

20.3.1 Podział na transze

Oferta Publiczna zostanie podzielona na Transzę Inwestorów Indywidualnych oraz Transzę Inwestorów Instytucjonalnych. Intencją Emitenta i Wprowadzających jest przydzielenie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych około 80% akcji będących przedmiotem Oferty Publicznej.

Po uzyskaniu wyników budowy Księgi Popytu w zakresie zgłoszonego przez Inwestorów Instytucjonalnych popytu na Akcje Oferowane Emitent w porozumieniu z Wprowadzającym, po uprzedniej rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o:

- zmianie liczby Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty przez Wprowadzających,
- ewentualnym przesunięciu akcji pomiędzy transzami.

Wynikiem ww. decyzji będzie podanie przez Emitenta do publicznej wiadomości najpóźniej przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w ramach Oferty wraz z podziałem na poszczególne transze zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Jednocześnie zwraca się uwagę inwestorów, iż w przypadku gdy ostateczna Cena Emisyjna/Ceny Sprzedaży lub ostateczna liczba Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach zostanie podana do wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży Akcji Oferowanych lub ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie Oferującemu stosownego oświadczenia na piśmie w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży lub ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach, zgodnie z postanowieniami art. 54 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Ofercie Publicznej.

Emitent, działając w porozumieniu z Wprowadzającymi, zastrzega sobie możliwość dokonania przesunięć niesubskrybowanych Akcji Oferowanych pomiędzy transzami po zakończeniu przyjmowania zapisów w tych transzach, z zastrzeżeniem, że w tym przypadku mogą zostać przesunięte jedynie Akcje Oferowane niesubskrybowane przez inwestorów w danej transzy, pod warunkiem że w drugiej transzy popyt zgłoszony przez inwestorów na Akcje Oferowane przewyższa ich podaż. W takim przypadku informacja o przesunięciu Akcji Oferowanych pomiędzy transzami zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie Raportu Bieżącego.

20.3.2 Osoby, do których kierowana jest Publiczna Oferta

Publiczna Oferta kierowana jest do następujących grup inwestorów:

- w Transzy Inwestorów Indywidualnych – do osób fizycznych, zarówno rezydentów, jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego,
- w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych – do osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów, jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego oraz zarządzający cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie, w imieniu osób, których rachunkami zarządzają, i na rzecz których zamierzają nabyć Akcje Oferowane.

Akcje Oferowane oferowane są wyłącznie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Nierezydenci zainteresowani nabyciem Akcji Oferowanych powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami swojego kraju zamieszkania.

20.3.3 Terminy budowy Księgi Popytu oraz Publicznej Oferty

Terminy przeprowadzenia budowy Księgi Popytu oraz Publicznej Oferty przedstawiają się następująco:

do 10 marca 2008 r.	Podanie do publicznej wiadomości Maksymalnej Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży
11–12 marca 2008 r. do godz. 15.00	Proces budowy Księgi Popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych
13 marca 2008 r.	Ustalenie i podanie do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży
14 marca 2008 r.	Otwarcie subskrypcji
14–18 marca 2008 r.	Przyjmowanie zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Indywidualnych oraz w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych
18 marca 2008 r.	Zamknięcie subskrypcji
W ciągu 3 dni roboczych od dnia zamknięcia subskrypcji	Przydział Akcji Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych na sesji GPW Przydział Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych

Emitent może podjąć decyzję o zmianie terminów Publicznej Oferty, w tym o terminie przyjmowania zapisów. Informacja o zmianie terminów Publicznej Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie Aneksu do Prospektu, z zastrzeżeniem, iż nie nastąpi to później niż przed upływem terminu, którego ta zmiana dotyczy.

20.3.4 Proces ustalania Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży

Cena Maksymalna

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Emitent w porozumieniu z Wprowadzającymi podaje do publicznej wiadomości w formie aneksu do niniejszego Prospektu Cenę Maksymalną dla Akcji Oferowanych, od której ostateczna Cena Emisyjna/Cena Sprzedaży nie będzie wyższa.

Następnie zostanie przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane.

Budowa Księgi Popytu

W ramach procesu budowy Księgi Popytu na Akcje Oferowane inwestorzy będą określać poziom deklarowanego popytu oraz cenę, która nie powinna być wyższa niż Cena Maksymalna. Proces ten prowadzony będzie wyłącznie wśród Inwestorów Instytucjonalnych, a osoby zainteresowane udziałem w tym procesie powinny skontaktować się z Oferującym.

Szczegółowe informacje dotyczące procesu budowy Księgi Popytu i zasad uczestniczenia w tym procesie dostępne będą w siedzibie Oferującego.

W trakcie procesu budowy Księgi Popytu w siedzibie Oferującego – ul. Wspólna 47/49, Warszawa – Inwestorzy Instytucjonalni składać będą niewiążące deklaracje nabycia Akcji Oferowanych („Deklaracje”).

Wzór formularza Deklaracji dostępny będzie w siedzibie Oferującego przed rozpoczęciem i w trakcie procesu budowy Księgi Popytu.

Nie ma ograniczeń co do liczby Akcji Oferowanych objętych jedną Deklaracją, z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba Akcji Oferowanych deklarowanych do nabycia na podstawie Deklaracji nie może być większa niż łączna liczba Akcji Oferowanych przewidzianych do objęcia przez inwestorów w ramach Publicznej Oferty.

W terminie przyjmowania Deklaracji inwestor ma prawo do cofnięcia złożonej Deklaracji. Cofnięcie Deklaracji powinno być dokonane w formie pisemnego oświadczenia inwestora złożonego w miejscu i terminie właściwych dla miejsca i terminu składania Deklaracji.

Wyniki budowy Księgi Popytu w zakresie wysokości zgłoszonego przez Inwestorów Instytucjonalnych popytu na Akcje Oferowane mogą posłużyć do podjęcia przez Emitenta w porozumieniu z Wprowadzającymi, po uprzedniej rekomendacji Oferującego, decyzji o:

- zmianie liczby Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty przez Wprowadzających,
- ewentualnym przesunięciu akcji pomiędzy transzami.

Wynikiem ww. decyzji będzie podanie do publicznej wiadomości, najpóźniej przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane, informacji o ostatecznej liczbie Akcji Oferowanych w ramach Oferty wraz z podziałem na poszczególne transze zgodnie z art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Ustalanie Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży

Cena Emisyjna oraz Cena Sprzedaży będą jednakowe. Na podstawie wyników procesu budowy Księgi Popytu, a przed rozpoczęciem subskrypcji akcji w Ofercie Emitent w porozumieniu z Wprowadzającymi, działając w oparciu o rekomendację Oferującego, ustali Cenę Emisyjną/Cenę Sprzedaży Akcji Oferowanych. Informacja o poziomie ostatecznej Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Jednocześnie zwraca się uwagę inwestorów, iż w związku z niezamieszczeniem w Prospekcie Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży Akcji Oferowanych, przysługuje uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie Oferującemu stosownego oświadczenia na piśmie w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Sprzedaży, zgodnie z postanowieniami art. 54 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zaproszenie do składania zapisów

Emitent w porozumieniu z Wprowadzającymi oraz w oparciu o rekomendację Oferującego dokona wyboru inwestorów, do których skierowane zostaną zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Akcji Oferowanych („Zaproszenia”). Zaproszenia będą kierowane tylko do tych inwestorów, którzy w złożonych przez siebie Deklaracjach oferowali cenę nie niższą, niż ostatecznie ustalona Cena Akcji Oferowanych.

Zaproszenia, o których mowa powyżej, zostaną skierowane do inwestorów po zakończeniu terminu budowy Księgi Popytu, jednak nie później niż do godz. 12.00 pierwszego dnia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Złożenie Deklaracji nie stanowi zobowiązania dla Emitenta, Wprowadzających ani też Oferującego do wystosowania do inwestora ww. Zaproszenia. W przypadku wystosowania do inwestora Zaproszenia, inwestor ten będzie uprawniony do dokonania zapisu na wskazaną w Zaproszeniu liczbę Akcji Oferowanych – która będzie nie większa, niż liczba Akcji Oferowanych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w złożonej przez niego Deklaracji.

20.3.5 Zasady składania zapisów w Publicznej Ofercie

Transza Inwestorów Indywidualnych

Zapisy na Akcje Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w POK Oferującego, których lista stanowi pkt 27.8 Prospektu. Z uwagi na fakt, iż przydział Akcji Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych nastąpi poprzez system informatyczny GPW, inwestor jest zobowiązany do posiadania rachunku inwestycyjnego w biurze maklerskim, w którym będzie składać zapis na Akcje Serii B.

Inwestor Indywidualny może złożyć dowolną liczbę zapisów, przy czym pojedynczy zapis musi opiewać co najmniej na 10 Akcji Oferowanych (zapis opiewający na mniej niż 10 Akcji Oferowanych zostanie uznany za nieważny). Łącznie zapisy nie mogą opiewać na więcej, niż maksymalna liczba akcji przeznaczona do nabycia w Transzy Inwestorów Indywidualnych. Jeśli łącznie zapisy złożone przez jednego Inwestora Indywidualnego przekroczą łączną liczbę Akcji Oferowanych przeznaczonych do nabycia w Transzy Inwestorów Indywidualnych, zapisy takie zostaną uznane za złożone łącznie na maksymalną liczbę Akcji Oferowanych w tej transzy.

W Transzy Inwestorów Indywidualnych Akcje Serii B zostaną zdeponowane na rachunku inwestycyjnym, z którego został złożony zapis.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Zapisy na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane przez Oferującego w jego siedzibie – ul. Wspólna 47/49, 00-684 Warszawa. Inwestor Instytucjonalny, który otrzymał Zaproszenie do złożenia zapisu w związku z udziałem w procesie budowy Księgi Popytu powinien złożyć zapis na liczbę Akcji Oferowanych wskazanych w wystosowanym do niego Zaproszeniu.

W przypadku dokonania zapisu na mniejszą liczbę Akcji Oferowanych, niż wskazana w Zaproszeniu, zapis taki uznany zostanie za ważny z zastrzeżeniem, iż w takim przypadku Emitent oraz Wprowadzający mogą nie przydzielić Akcji Oferowanych w ogóle lub przydzielić je w liczbie wynikającej z dokonanej wpłaty zgodnie z zasadami przydziału opisanymi w pkt 20.3.7 Prospektu.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy nie brali udziału w procesie budowy Księgi Popytu, lub nie otrzymali Zaproszenia do złożenia zapisu mogą złożyć zapis na Akcje Oferowane, z zastrzeżeniem, że pojedynczy zapis nie może być mniejszy niż 10.000 sztuk, a łącznie wszystkie złożone zapisy nie mogą opiewać na więcej, niż liczba Akcji Oferowanych oferowana do nabycia w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych.

Zarządzający cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z inwestorów informacje określone w formularzu zapisu.

Pozostałe informacje

W celu złożenia zapisu inwestor powinien wypełnić w 3 egzemplarzach formularz zapisu na Akcje Oferowane. Formularz zapisu stanowią odpowiednio pkt 27.9 Prospektu. Inwestor otrzymuje jeden egzemplarz formularza zapisu na dowód jego złożenia. Składając zapis, inwestor podpisuje oświadczenie, iż

- zapoznał się z Prospektem oraz akceptuje warunki Oferty Publicznej, w tym ograniczenia co do maksymalnej liczby akcji, na jaką inwestor może złożyć zapis,
- zapoznał się i akceptuje tekst Statutu Emitenta,
- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej oraz oświadcza, że dane osobowe zostały podane dobrowolnie, jak również przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania.

Administratorem danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych jest Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wspólnej 47/49.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na akcje ponosi składający zapis.

Zapis na Akcje Oferowane jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres zapisania tych akcji na rachunku papierów wartościowych, chyba że wcześniej zostanie ogłoszone niedojście emisji do skutku.

Na dowód złożenia zapisu osoba składająca zapis otrzymuje jeden egzemplarz złożonego i wypełnionego formularza zapisu, potwierdzony przez pracownika POK przyjmującego zapis.

W Transzy Inwestorów Instytucjonalnych inwestor może wraz z formularzem zapisu na akcje złożyć dyspozycję deponowania wszystkich akcji na prowadzonym dla niej rachunku papierów wartościowych w biurze maklerskim (albo odpowiednio banku uprawnionym do prowadzenia rachunków papierów wartościowych). Składając dyspozycję deponowania, inwestor podaje numer ww. rachunku oraz nazwę prowadzącego go podmiotu oraz zobowiązuje się do poinformowania podmiotu, w którym składany jest zapis, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku.

Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa i nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń.

Dyspozycja deponowania zawarta została na formularzu zapisu na Akcje Oferowane.

Zapisy mogą być składane za pośrednictwem zdalnych środków komunikacji (tj. telefonicznie lub za pośrednictwem Internetu), pod warunkiem iż inwestor posiada podpisaną z Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A. umowę, w której zawarte zostanie upoważnienie dla domu maklerskiego do złożenia zapisu w imieniu inwestora.

Inwestor może złożyć zapis za pośrednictwem pełnomocnika. Zasady działania przez pełnomocnika oraz zakres dokumentów niezbędnych do złożenia zapisu za pośrednictwem pełnomocnika określają regulacje Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. Liczba pełnomocnictw nie jest ograniczona.

Złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie jest związane z dodatkowymi opłatami. Inwestor powinien jednak zwrócić uwagę, iż mogą wystąpić inne koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Akcji Oferowanych, w tym w szczególności koszty założenia i/lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, koszty bankowe związane z dokonaniem wpłaty na Akcje Oferowane, ewentualne koszty wymiany walut obcych na polskie złote, koszt opłaty skarbowej w przypadku składania zapisu przez pełnomocnika. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Akcje Oferowane nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu nadpłaconej kwoty inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

Warunki oraz okres wycofania się ze skutków prawnych zapisu

W przypadku gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów do publicznej wiadomości został udostępniony aneks do Prospektu dotyczący zdarzenia lub okoliczności zaistniałych przed dokonaniem przydziału akcji, o których Emitent powziął wiadomość przed tym przydziałem, osoba, która złożyła zapis na akcje przed udostępnieniem aneksu, może wycofać się ze skutków prawnych złożenia zapisu, składając Oferującemu oświadczenie na piśmie w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu.

Ponadto osobie, która złożyła zapis przed przekazaniem do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży oferowanych papierów wartościowych, przysługuje uprawnienie do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu poprzez złożenie Oferującemu stosownego oświadczenia na piśmie w terminie dwóch dni roboczych od dnia przekazania do publicznej wiadomości informacji o Cenie Emisyjnej/Cenie Sprzedaży.

20.3.6 Wpłaty na Akcje Oferowane

Transza Inwestorów Indywidualnych

Ze względu na fakt, iż przydział Akcji Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie dokonywany za pośrednictwem systemu GPW, w chwili składania zapisu inwestor musi posiadać na rachunku papierów wartościowych lub na rachunku w banku depozytariusza (w odniesieniu do osób korzystających z rachunku papierów wartościowych prowadzonych przez tenże bank) środki pieniężne w kwocie stanowiącej iloczyn liczby subskrybowanych Akcji Serii B i ich Ceny Emisyjnej.

Pokrycie zlecenia mogą stanowić należności wynikające z zawartych, lecz nierozliczonych transakcji sprzedaży, pod warunkiem że termin rozliczenia tych transakcji przypada nie później niż dzień rozliczenia sesji GPW, na której nastąpi przydział Akcji Serii B.

Wpłata na akcje objęte zapisem w Transzy Inwestorów Indywidualnych powiększona o ewentualną prowizję maklerską powinna zostać zablokowana w chwili składania zapisu. Niedokonanie pełnej wpłaty na Akcje Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych powoduje nieważność zapisu. Wpłaty na Akcje Serii B nie są oprocentowane.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Wpłata na Akcje Oferowane objęte zapisem w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych musi być uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby najpóźniej ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Akcje Oferowane w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych wpłynęła na rachunek Oferującego.

Informacja o numerze rachunku, na jaki powinny zostać dokonane wpłaty na Akcje Oferowane, będzie dostępna w siedzibie Oferującego.

Wpłaty na Akcje Oferowane dokonywane mogą być w PLN gotówką lub przelewem na ww. rachunek.

Przez wpłatę w pełnej wysokości rozumie się kwotę równą iloczynowi liczby Akcji Oferowanych objętych zapisem i Ceny Emisyjnej/Ceny Sprzedaży.

W przypadku dokonania wpłaty niepełnej w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zapis na Akcje Oferowane objęte zapisem uznany zostanie za złożony na liczbę Akcji wynikającą z dokonanej wpłaty, z zastrzeżeniem, iż w takim przypadku Emitent oraz Wprowadzający mogą nie przydzielić Akcji Oferowanych w ogóle lub przydzielić je w liczbie wynikającej z dokonanej wpłaty zgodnie z zasadami przydziału opisanymi w pkt 20.3.7 Prospektu. Wpłaty na Akcje Oferowane nie są oprocentowane.

20.3.7 Zasady przydziału Akcji Oferowanych

Transza Inwestorów Indywidualnych

W Transzy Inwestorów Indywidualnych Akcje Serii B zostaną przydzielone inwestorom, którzy prawidłowo złożyli zapis i go opłacili. Przydział nastąpi na sesji GPW.

Jeżeli liczba akcji, na które dokonano zapisów, nie przekroczy liczby Akcji Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych, inwestorom zostaną przydzielone akcje w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów. Jeżeli liczba akcji, na które dokonano zapisów, przekroczy liczbę Akcji Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych, przydział akcji zostanie dokonany na zasadach proporcjonalnej redukcji. Ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. Akcje nieprzyznane w wyniku zaokrąglenia zostaną przydzielone po jednej sztuce kolejno inwestorom, którzy dokonali zapisu na największą liczbę Akcji Serii B.

W sytuacji gdy liczba akcji subskrybowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie mniejsza od liczby Akcji Serii B w tej transzy, niesubskrybowane Akcje Serii B powiększą pulę Akcji Oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, z zastrzeżeniem, że w tym przypadku mogą zostać przesunięte jedynie Akcje Serii B niesubskrybowane przez inwestorów w Transzy Inwestorów Indywidualnych, pod warunkiem że w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych popyt zgłoszony przez inwestorów na Akcje Serii B przewyższa ich podaż.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Podstawę przydziału Akcji Oferowanych inwestorowi stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony – zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie – zapis na Akcje Oferowane.

W pierwszej kolejności przydział dokonany zostanie na rzecz inwestorów, którzy uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu i prawidłowo złożyli w pełni opłacony zapis zgodnie z otrzymanym Zaproszeniem. W odniesieniu do tych inwestorów Akcje Oferowane zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami.

Dokonanie przez inwestora wpłaty niepełnej lub dokonanie zapisu na inną liczbę Akcji Oferowanych, niż wskazana w Zaproszeniu, pomimo uznania takiego zapisu za ważny zgodnie z pkt 20.3.5 Prospektu, oznaczać będzie, że Emitent oraz Wprowadzający mogą nie przydzielić Akcji Oferowanych w ogóle lub przydzielić je w liczbie wynikającej z dokonanej wpłaty.

Pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy złożyli i opłacili zapis na Akcje Oferowane, akcje zostaną przydzielone według uznania Emitenta w porozumieniu z Wprowadzającymi oraz Oferującym.

W sytuacji gdy liczba akcji subskrybowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będzie mniejsza od liczby Akcji Serii B w tej transzy, niesubskrybowane Akcje Serii B powiększą pulę Akcji Serii B w Transzy Inwestorów Indywidualnych, z zastrzeżeniem, że w tym przypadku mogą zostać przesunięte jedynie Akcje Serii B niesubskrybowane przez inwestorów w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, pod warunkiem że w Transzy Inwestorów Indywidualnych popyt zgłoszony przez inwestorów na Akcje Serii B przewyższa ich podaż.

Informacje dodatkowe

Emitent oraz Wprowadzający nie będą zawiadamiali indywidualnie inwestorów o liczbie przydzielonych Akcji Oferowanych.

Informację dotyczącą indywidualnej liczby przydzielonych Akcji Oferowanych danemu inwestorowi każda z osób będzie mogła uzyskać w POK Oferującego.

20.3.8 Zasady zwrotu środków w przypadku nadpłaty lub niedojścia emisji do skutku

Transza Inwestorów Indywidualnych

Rozliczenie oferty w Transzy Inwestorów Indywidualnych zostanie dokonane za pośrednictwem KDPW w ciągu 3 dni roboczych po dokonaniu przydziału akcji na sesji GPW.

Zwrot nadpłat oraz zwrot środków pieniężnych inwestorom, którym nie przydzielono Akcji Serii B lub których zapisy zostały zredukowane, nastąpi poprzez odblokowanie kwot nadpłaty na rachunkach, z których inwestorzy subskrybowali Akcje Serii B, nie później niż w dniu rozliczenia oferty Transzy Inwestorów Indywidualnych.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii B do skutku, wpłaty zostaną zwrócone inwestorom na rachunki, z których inwestorzy subskrybowali Akcje Serii B, w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty przekazania do publicznej wiadomości informacji o niedojściu emisji do skutku.

Informacja o wynikach Publicznej Oferty, w tym również o niedojściu emisji Akcji Serii B do skutku, zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie Raportu Bieżącego w terminie 14 dni od zakończenia Publicznej Oferty.

Transza Inwestorów Instytucjonalnych

Rozliczenie oferty w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych zostanie dokonane za pośrednictwem Oferującego. Zwrot nadpłat oraz zwrot środków pieniężnych inwestorom, którym nie przydzielono Akcji Oferowanych lub których zapisy zostały zredukowane, nastąpi na rachunki wskazane na formularzach zapisu w terminie 7 dni roboczych od daty dokonania przydziału Akcji Oferowanych.

W przypadku niedojścia Oferty Publicznej do skutku, wpłaty zostaną zwrócone inwestorom na rachunki wskazane na formularzach zapisu w terminie 7 dni roboczych od daty przekazania do publicznej wiadomości informacji o niedojściu emisji do skutku. Informacja o wynikach Oferty Publicznej, w tym również o niedojściu emisji Akcji Oferowanych do skutku, zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie Raportu Bieżącego w terminie 14 dni od zakończenia publicznej subskrypcji Akcji Oferowanych.

Informacje dodatkowe

Zwroty środków pieniężnych zostaną dokonane bez żadnych odsetek i odszkodowań. Inwestorom nie przysługuje także zwrot innych poniesionych kosztów.

W przypadku gdy niedojście emisji do skutku nastąpi po dopuszczeniu do obrotu PDA, zwrot wpłat na Akcje Serii B nastąpi na rzecz inwestorów, na rachunkach których zapisane były PDA w dniu rozliczenia transakcji dokonanych w ostatnim dniu ich obrotu. Za jedno PDA zostanie zwrócona kwota w wysokości Ceny Emisyjnej.

20.4 Informacje o odstąpieniu od Oferty Publicznej, jej odwołaniu lub niedojściu Oferty Publicznej do skutku

Do dnia otwarcia subskrypcji Akcji Oferowanych Zarząd Emitenta w porozumieniu z Wprowadzającymi może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty Publicznej bez podawania przyczyn.

Do dnia otwarcia subskrypcji Akcji Oferowanych Wprowadzający mogą podjąć decyzję o odwołaniu oferty sprzedaży Akcji Sprzedawanych. Odwołanie przez Wprowadzających oferty sprzedaży Akcji Sprzedawanych nie oznacza odwołania Oferty Publicznej w zakresie oferty subskrypcji Akcji Serii B. Decyzję o odwołaniu oferty subskrypcji Akcji Serii B podejmuje Emitent. Natomiast odwołanie oferty subskrypcji Akcji Serii B jest równoznaczne z odwołaniem całej Oferty Publicznej, czyli również oferty sprzedaży Akcji Sprzedawanych.

Emitent oraz Wprowadzający mogą odstąpić od przeprowadzenia Oferty Publicznej po jej rozpoczęciu, a najpóźniej do dnia przydziału Akcji Oferowanych, jedynie z ważnych powodów. Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

- nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju, regionu lub świata, których nie można było przewidzieć wcześniej, a które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę lub na działalność Emitenta,
- nagłe zmiany w sytuacji Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, a których nie można było przewidzieć wcześniej,
- nagłe zmiany w otoczeniu Emitenta, których nie można było przewidzieć wcześniej, mające bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Emitenta,
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty Publicznej i przydzielenie Akcji Oferowanych byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku odwołania lub odstąpienia od przeprowadzenia Oferty Publicznej, stosowna decyzja zostanie podana przez Emitenta do publicznej wiadomości w trybie aneksu.

W takim przypadku zwrot wpłat zostanie dokonany inwestorom w terminie i na zasadach opisanych w pkt 20.3.8 Prospektu. Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

Niedojście Oferty Publicznej do skutku

Niedojście emisji Akcji Oferowanych do skutku może wystąpić w przypadku gdy:

- w terminie określonymi w niniejszym Prospekcie nie zostanie należycie subskrybowana co najmniej 1 Akcja Oferowana,
- Zarząd Spółki nie zgłosi do sądu rejestrowego uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych w terminie sześciu miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF niniejszego Prospektu,

- wydane zostanie prawomocne postanowienie sądu rejestrowego odmawiające zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych.

W przypadku gdy w terminach określonych w Prospekcie nie zostanie należycie subskrybowana i opłacona oferowana liczba Akcji Serii B, oferta sprzedaży Akcji Sprzedawanych nie dojdzie do skutku.

Informacja o wynikach Oferty Publicznej, w tym również o niedojściu emisji Akcji Oferowanych do skutku, zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie Raportu Bieżącego w terminie 14 dni od zakończenia subskrypcji Akcji Oferowanych.

W przypadku niedojścia Oferty Publicznej do skutku lub odwołania po jej rozpoczęciu, zwrot wpłaconych przez inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie i na zasadach opisanych w pkt 20.3.8 Prospektu. Zwraca się uwagę inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

21. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

Akcje Serii A, Akcje Serii B oraz Prawa do Akcji Serii B będą przedmiotem wniosku Emitenta o ich dopuszczenie do obrotu na GPW (rynek podstawowy). Emitent dotoży wszelkich starań, aby Akcje Serii A, Akcje Serii B, oraz Prawa do Akcji Serii B w możliwie najkrótszym terminie od dnia przydziału dopuścić i wprowadzić do obrotu na GPW.

Według oceny Emitenta dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii A, Akcji Serii B oraz Praw do Akcji Serii B do obrotu na GPW może nastąpić w marcu 2008 r. Dopuszczenie akcji do obrotu na GPW w znacznej mierze zależy od spełnienia przez Emitenta warunków, jakie wyznaczają regulacje GPW.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii B do obrotu na GPW nastąpi pod warunkiem rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji Serii B. Akcje Serii B zostaną zapisane na rachunkach inwestorów w zamian za posiadane przez nich PDA. Za jedno PDA będzie przysługiwać jedna Akcja Serii B. Dzień wygaśnięcia PDA będzie równocześnie ostatnim dniem ich obrotu na GPW. Od następnego dnia sesyjnego notowane będą Akcje Serii B.

W przypadku gdy w wyniku Oferty Publicznej rozproszenie Akcji Sprzedawanych nie uzyska wymaganego przez Zarząd GPW poziomu, Zarząd GPW może opóźnić wyrażenie zgody na wprowadzenie do obrotu na GPW Akcji Sprzedawanych (jednocześnie także pozostałych Akcji Serii A) do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B. W przypadku gdy GPW nie wyrazi zgody na wprowadzenie do obrotu Akcji Sprzedawanych oraz Akcji Serii A równocześnie z wprowadzeniem do obrotu PDA, Emitent, mając na uwadze równe traktowanie poszczególnych grup inwestorów, rozważy odstąpienie od notowań PDA. W takiej sytuacji wprowadzenie pozostałych Akcji Serii A oraz nowo emitowanych Akcji Serii B nastąpiłoby jednocześnie, czyli po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.

Ponadto Zarząd GPW, określając wymagany poziom rozproszenia dla wprowadzenia Akcji Sprzedawanych do obrotu na GPW, może brać również pod uwagę fakt zawarcia przez głównych Akcjonariuszy Emitenta umowy lock-up (por. pkt 10.2.4 oraz 12.2 Prospektu), w której główni akcjonariusze zobowiązali się m.in., iż przez okres 18 miesięcy od dnia przydziału Akcji Oferowanych nie zbędą posiadanych akcji Emitenta bez uprzedniej zgody Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A.

Emitent podpisał z Domem Inwestycyjnym BRE Banku S.A. umowę o pełnienie funkcji animatora Emitenta.

Emitent nie zamierza podpisać umowy o subemisję usługową ani też umowy o subemisję inwestycyjną.

W ramach Publicznej Oferty nie zostanie udzielona opcja nadprzydziału. Ponadto Emitent nie będzie podejmować żadnych działań stabilizujących kurs akcji, w tym również zlecać podjęcie takich działań innym osobom.

Dotychczas Akcje Emitenta nie były przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

22. INFORMACJE DODATKOWE ZWIĄZANE Z OFERTĄ

22.1 W przypadku gdy w dokumencie ofertowym wymienia się doradców związanych z emisją, opis zakresu ich działań

22.1.1 Doradca Prawny

Doradca Prawny – Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak z siedzibą w Warszawie – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z zawartej umowy na pełnienie funkcji doradcy prawnego Emitenta przy przeprowadzeniu Publicznej Oferty Akcji Oferowanych.

22.1.2 Doradca Finansowy

Doradca Finansowy – BRE Corporate Finance S.A. z siedzibą w Warszawie – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta przy przeprowadzeniu Publicznej Oferty Akcji Oferowanych, która w szczególności dotyczy przygotowania Emitenta oraz przygotowania i realizacji Oferty Publicznej.

22.1.3 Oferujący

Oferujący – Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta przy przeprowadzeniu Publicznej Oferty Akcji Oferowanych, która w szczególności dotyczy przygotowania Emitenta oraz przygotowania i realizacji Oferty Publicznej oraz w zakresie umowy o wykonywanie funkcji sponsora emisji oraz animatora Emitenta.

22.1.4 Biegły Rewident

Biegły Rewident – Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zlecenia dotyczącej badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta. Biegły Rewident przeprowadził badanie sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta za 2006 r.

23. BIEGLI REWIDENCI W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI

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

23.1 Osoby fizyczne działające w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Sprawozdania Emitenta i Grupy Emitenta za rok 2006 badała Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku na ul. św. Rocha 5 lok. 110 – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod nr ewidencyjnym 2807 prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

W imieniu Firmy Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. w zakresie odpowiedzialności za opinię o prawdziwości, rzetelności i jasności sprawozdania finansowego za okresy od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004 roku, od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku oraz od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku zawartego w Prospekcie Emisyjnym działają Piotr Zaniewski, nr ewid. 10865/7846, Maciej Mazur, nr ewid. 10922/7870, Renata Wojdakowska-Mroczek, nr ewid. 10985/7957.

23.2 Osoby fizyczne dokonujące badania sprawozdania finansowego

Biegłym rewidentem dokonującym badania sprawozdania finansowego Emitenta zawartego w Prospekcie Emisyjnym za okres od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku oraz historycznych informacji finansowych za okresy od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku i od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku są Piotr Zaniewski, nr ewid. 10865/7846, Maciej Mazur, nr ewid. 10922/7870, Renata Wojdakowska-Mroczek, nr ewid. 10985/7957.

23.3 Opis powiązań podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i osób działających w jego imieniu i na rzecz z Emitentem

Pomiędzy Firmą Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. jako podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz osobami działającymi w imieniu Firmy Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o., a także biegłym rewidentem dokonującym badania sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 r. a Emitentem nie istnieją żadne powiązania personalne, kapitałowe, organizacyjne ani umowne, z wyjątkiem umów o: badanie sprawozdania finansowego za rok 2006 i danych finansowych za lata 2005 i 2004 dla celów Prospektu.

23.4 Biegli rewidenci dokonujący badania historycznych informacji finansowych

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2005 zostało poddane badaniu przez Firmę Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod nr. ewidencyjnym 2807 prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów. Biegłym rewidentem dokonującym badania byli Piotr Zaniewski, nr ewid. 10865/7846, Maciej Mazur, nr ewid. 10922/7870, Renata Wojdakowska-Mroczek, nr ewid. 10985/7957.

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2004 zostało poddane badaniu przez Firmę Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych pod nr. ewidencyjnym 2807 prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów. Biegłym rewidentem dokonującym badania byli Piotr Zaniewski, nr ewid. 10865/7846, Maciej Mazur, nr ewid. 10922/7870, Renata Wojdakowska-Mroczek, nr ewid. 10985/7957.

23.5 Informacje o zmianie biegłego rewidenta

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi biegły rewident nie złożył rezygnacji Emitentowi ani też nie został zwolniony przez Emitenta. Badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2006 rok sporządzonego zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości dokonała Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. w Białymstoku. Badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2005 rok sporządzonego zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości dokonała firma Podlaskie Centrum Auditingu i Doradztwa AUDYT Sp. z o.o. w Białymstoku. Badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2004 rok sporządzonego zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości dokonała firma Podlaskie Centrum Auditingu i Doradztwa AUDYT Sp. z o.o. w Białymstoku.

Powód zmiany podmiotu badającego skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta nie jest istotny dla oceny Spółki.

24. SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE

24.1 Skonsolidowane historyczne informacje finansowe

SKONSOLIDOWANY BILANS (W ZŁOTYCH)

	NOTA	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	9.1	5 125 745,00	4 259 371,22	3 180 494,44
Wartości niematerialne	9.2	601 190,78	39 014,49	38 750,00
Środki trwałe w budowie	9.1	30 232,07	4 073,10	375 238,93
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	9.3	353 500,00	–	–
Kaucje z tytułu umów o budowę	9.16	8 361 480,05	7 825 154,46	3 489 085,53
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9.14	2 548 374,00	2 288 701,00	1 393 857,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9.4	541 937,04	573 373,37	626 275,61
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.8	46 550,34	–	–
Aktywa trwałe razem		17 609 009,28	14 989 687,64	9 103 701,51
Aktywa obrotowe				
Zapasy	9.6	7 665 186,47	535 870,62	2 515 346,98
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9.5	29 979 924,75	35 695 891,89	20 766 652,53
Kaucje z tytułu umów o budowę	9.16	2 692 835,67	1 090 537,76	604 792,88
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	9.15	5 687 392,56	4 622 809,02	3 188 992,92
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		275 641,00	1 074,00	313 737,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9.7	3 073 415,45	4 426 384,53	3 621 282,19
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.8	1 561 953,14	847 864,79	250 355,96
Aktywa obrotowe razem		50 936 349,04	47 220 432,61	31 261 160,46
AKTYWA RAZEM		68 545 358,32	62 210 120,25	40 364 861,97

PASYWA				
Kapitał własny	9.9			
Kapitał podstawowy		2 719 700,00	2 719 700,00	2 719 700,00
Udziały własne		–	–	–
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-786,81	–	–
Pozostałe kapitały		3 068 176,43	1 870 641,96	1 908 192,04
Zyski (straty) zatrzymane		-487 947,69	-1 053 920,33	-846 976,76
Kapitał własny ogółem		5 299 141,93	3 536 421,63	3 780 915,28
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9.10–11	3 858 272,07	907 653,01	558 107,57
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	9.12	288 494,81	234 305,97	185 409,77
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	9.14	1 198 988,00	1 128 267,00	821 998,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	9.16	5 546 671,97	5 565 209,14	2 995 540,65
Przychody przyszłych okresów	9.8	541 910,09	509 903,08	559 909,36
Zobowiązania długoterminowe razem		11 434 336,94	8 345 338,20	5 120 965,35
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9.13	39 431 575,50	33 853 364,52	20 430 591,19
Kaucje z tytułu umów o budowę	9.16	2 392 081,88	1 127 497,93	443 592,56
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	9.15	3 455 489,48	6 578 177,05	2 935 910,89
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	9.10–11	1 481 687,72	5 377 490,29	4 692 109,57
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		412 583,41	621 550,00	–
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	9.12	3 179 733,40	2 739 647,51	2 928 924,81
Przychody przyszłych okresów	9.8	1 458 728,06	30 633,12	31 852,32
Zobowiązania krótkoterminowe razem		51 811 879,45	50 328 360,42	31 462 981,34
PASYWA RAZEM		68 545 358,32	62 210 120,25	40 364 861,97
Wartość księgową		5 299 141,93	3 536 421,63	3 780 915,28
Liczba udziałów/akcji		39 632	39 632	39 632
Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)		133,71	89,23	95,40
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		39 632	39 632	39 632
Rozwodniona wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)		133,71	89,23	95,40

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	NOTA	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
		2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	9.18			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		205 158 120,64	189 265 254,97	110 887 268,85
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 678,73	30 679,24	142 684,91
Przychody ze sprzedaży ogółem		205 162 799,37	189 295 934,21	111 029 953,76
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	9.19	194 126 426,86	182 409 269,90	105 789 348,93
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 402,81	37 970,69	131 017,74
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		11 034 969,70	6 848 693,62	5 109 587,09
Koszty sprzedaży		225 442,44	201 015,99	–
Koszty zarządu		7 281 099,56	6 053 105,61	4 913 016,80
Pozostałe przychody operacyjne	9.20	484 389,28	124 597,73	839 040,63
Pozostałe koszty operacyjne	9.20	507 259,87	180 498,44	917 740,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		3 505 557,11	538 671,31	117 870,12
Przychody finansowe	9.21	916 966,42	829 071,62	480 027,18
Koszty finansowe	9.21	1 735 262,01	1 273 587,58	648 337,32
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 687 261,52	94 155,35	-50 440,02
Podatek dochodowy	9.22	543 754,41	238 649,00	422 749,00
Zysk (strata) netto		2 143 507,11	-144 493,65	-473 189,02
Z tego przypadający:				
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej		2 143 507,11	-144 493,65	-473 189,02
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		–	–	–

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA ROK ZAKOŃCZONY 31-12-2006

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 (strata) bieżący netto	Zysk (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2004 r.	2 719 700,00	-12 300,00	-	1 092 358,40	-	325 563,53	-	-	632 582,37	4 757 904,30
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	632 582,37	-	-632 582,37	-
- podział wyniku za rok 2003	-	-	-	-	706 370,11	300 000,00	-1 006 370,11	-	-	-
- wykup udziałów w celu umorzenia	-	-503 800,00	-	-	-	-	-	-	-	-503 800,00
- umorzenie udziałów	-	516 100,00	-	-	-516 100,00	-	-	-	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-	-473 189,02	-473 189,02
31 GRUDNIA 2004 r.	2 719 700,00	-	-	1 092 358,40	190 270,11	625 563,53	-373 787,74	-473 189,02	-473 189,02	3 780 915,28

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 (strata) bieżący netto	Zysk (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2005 r.	2 719 700,00	-	-	1 092 358,40	190 270,11	625 563,53	-373 787,74	-473 189,02	-473 189,02	3 780 915,28
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-473 189,02	473 189,02	-	-
- przeniesienie kapitału rezerwowego na zapasowy	-	-	-	-	-190 270,11	190 270,11	-	-	-	-
- podział zysku za rok 2004	-	-	-	-	-	1 085 934,14	-1 085 934,14	-	-	-
- na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- podział zysku za 2004 r.	-	-	-	-	-	-	-100 000,00	-	-	-100 000,00
- na ZFSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pokrycie straty UNIBUD BEP Sp. z o.o. za okres 1.01.2005 do 28.03.2005 r.	-	-	-	-	-	-1 123 484,22	-	1 123 484,22	-	-
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	-144 493,65	-144 493,65	-144 493,65
31 GRUDNIA 2005 r.	2 719 700,00	-	-	1 092 358,40	-	778 283,56	-2 032 910,90	978 990,57	978 990,57	3 536 421,63

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 (strata) bieżący netto		
01 STYCZNIA 2006 r.	2 719 700,00	-	-	1 092 358,40	-	778 283,56	-2 032 910,90	978 990,57	3 536 421,63	
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	978 990,57	-978 990,57	-	
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. i UNIHOSE Sp. z o.o. za okres 01.01.2005 do 31.12.2005 r. na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 197 534,47	-1 197 534,47	-	-	
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - ZFŚS	-	-	-	-	-	-	-30 000,00	-	-30 000,00	
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - dywidenda	-	-	-	-	-	-	-350 000,00	-	-350 000,00	
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	2 143 507,11	
- różnice z przeliczenia UNIBUD T3OB Ukraina	-	-	-786,81	-	-	-	-	-	-786,81	
31 GRUDNIA 2006 r.	2 719 700,00	-	-786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	-2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93	

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK ZAKOŃCZONY 31-12-2006

	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto	2 687 261,52	94 155,35	-50 440,02
II. Korekty razem	162 407,12	1 352 935,50	1 289 765,85
1. Amortyzacja	684 134,75	517 954,19	427 891,55
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-6 766,91	-3 363,54	16 228,73
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	483 557,03	504 241,39	357 977,50
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	35 166,75	-6 994,96	49 797,46
5. Zmiana stanu rezerw	494 274,73	-140 381,10	1 574 927,96
6. Zmiana stanu zapasów	-7 129 315,85	1 979 476,36	-1 954 271,18
7. Zmiana stanu należności	2 512 760,10	-21 184 869,27	-15 199 084,48
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 703 287,73	20 218 613,35	17 228 962,43
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	602 582,71	-648 734,31	-279 783,12
10. Inne korekty	-1 033,92	10 034,39	-
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-1 216 240,00	106 959,00	-932 881,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 849 668,64	1 447 090,85	1 239 325,83
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-1 278 573,29	-946 377,39	-1 216 511,71
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	480,07	35 602,85	108 984,46
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	-	-	-
Nabycie akcji i udziałów	-353 500,00	-	-
Odsetki i dywidendy otrzymane	-	-	-
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 631 593,22	-910 774,54	-1 107 527,25
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	3 341 157,26	878 842,74	4 992 768,06
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-4 938 912,00	-62 486,00	-621 445,23
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	33 463,76	-
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-	-41 500,15	-503 800,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-358 672,31	-203 680,61	-124 275,01
Zapłacone odsetki	-489 728,82	-513 167,54	-358 955,16
Wypłacone dywidendy	-350 000,00	-	-
Pozostałe	96 880,55	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 699 275,32	91 472,20	3 384 292,66
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-1 481 199,90	627 788,51	3 516 091,24
w tym:			
– zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	124 827,45	157 721,56	-
– różnice kursowe	6 766,91	3 363,54	-16 228,73
Środki pieniężne na początek okresu	4 265 299,43	3 637 510,92	121 419,68
Środki pieniężne na koniec okresu	2 784 099,53	4 265 299,43	3 637 510,92
– w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	290 346,39	1 288 865,54	14 499,19

24.1.1 Informacje ogólne

24.1.1.1 Założenie kontynuacji działalności

Informacje o Grupie i jej działalności

UNIBEP S.A. powstała w wyniku wielu przekształceń, które miały miejsce w latach 1950–2005. Do 25 września 1998 roku jednostka funkcjonowała najpierw jako przedsiębiorstwo państwowe, a później jako komunalne pod nazwą Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Bielsku Podlaskim, które zostało przekształcone w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej w Bielsku Podlaskim pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlane BEP – akt notarialny repertorium nr 4073/98. Od 30 listopada 1999 roku w wyniku decyzji Zgromadzenia Wspólników zmieniono nazwę spółki na UNIBUD BEP Sp. z o.o. 26 listopada 2004 roku podjęta została uchwała o przekształceniu spółki UNIBUD BEP Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną. UNIBUD BEP Spółka Akcyjna zawiązana została 9 lutego 2005 roku – akt notarialny repertorium nr 492/2005. Data rejestracji Spółki Akcyjnej w KRS – 29 marca 2005 r. Od 8 grudnia 2006 roku Spółka funkcjonuje pod nową nazwą UNIBEP S.A.

Spółka UNIBEP S.A. zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba spółki mieści się w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, działalność deweloperska oraz w niewielkim zakresie działalność produkcyjna i inna.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku oraz porównywalne dane finansowe za dwa lata obrotowe poprzedzające okres objęty tym sprawozdaniem.

Zarówno Emitent, jak i spółki Grupy Kapitałowej Emitenta sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu

W 2006 r. Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

- Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu
- Robert Andrzej Micał – Wiceprezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej

- Zofia Mikołuszko
- Zina Micał
- Zofia Iwona Stajkowska

24.1.1.2 Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawione w niniejszym raporcie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIBEP w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIBEP nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

24.1.1.3 Oświadczenie o zgodności z MSSF

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, i przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy UNIBEP na dzień 31 grudnia 2006 roku, 31 grudnia 2005 roku i 31 grudnia 2004 roku, jak również wyniki jej działalności oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku i okresy porównywalne od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 roku oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2004 roku.

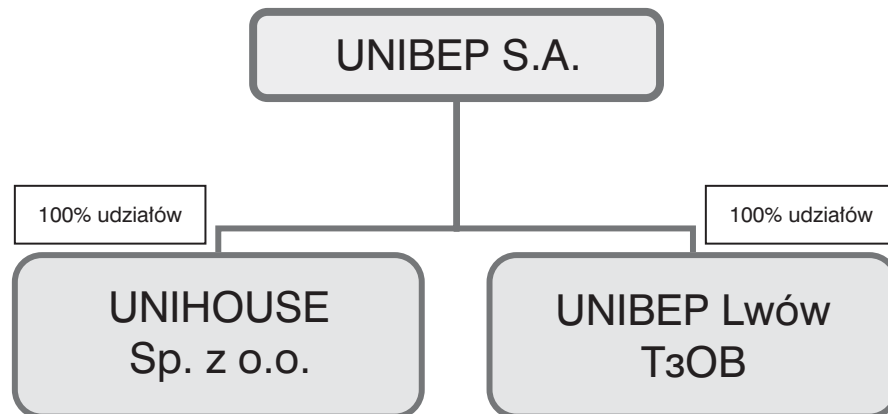
24.1.2 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

24.1.2.1 Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIBEP oprócz jednostki dominującej UNIBEP S.A. wchodzi:

1. UNIHOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim powstała 1 czerwca 2004 roku – akt notarialny repertorium nr 2756/2004. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.
2. UNIBEP Lwów T3OB z siedzibą we Lwowie na Ukrainie powstała 22 lutego 2006 roku – świadectwo rejestracji państwowej osoby prawnej seria A01 nr 198772 – nr wpisu 1 415 105 0001 011314. Całość kapitału zakładowego jest w posiadaniu UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Jednostka konsolidowana metodą pełną.



UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH 2006											
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Korekty aktualizujące wartości (razem)	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19	budownictwo, produkcja z drewna i wyrobów z drewna, działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	01-06-2004	6 700 000	-	6 700 000	100%	100%	brak
UNIBUD Lwów T3OB	Lwów, Ukraina	prace budowlano-montażowe, remontowe, projektowe	jednostka zależna	metoda pełna	22-02-2006	24 557	-	24 557	100%	100%	brak

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH 2005											
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Korekty aktualizujące wartości (razem)	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19	budownictwo, produkcja z drewna i wyrobów z drewna	jednostka zależna	metoda pełna	01-06-2004	2 500 000	-	2 500 000	100%	100%	brak

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH 2004											
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów	Korekty aktualizujące wartości (razem)	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
UNIHOUSE Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19	budownictwo, produkcja z drewna i wyrobów z drewna	jednostka zależna	metoda pełna	01-06-2004	2 500 000	-	2 500 000	100%	100%	brak

24.1.2.2 Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych, przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski kursu średniego na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- kapitały własne jednostki przelicza się według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą na podstawie kursu średniego ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane w skonsolidowanym bilansie bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Dane finansowe w UAH zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych – według kursu średniego NBP obowiązującego na dzień 31 grudnia 2006 roku – 0,5760 PLN/UAH;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu wymiany w okresie od 22 lutego 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku – 0,6118 PLN/UAH;
- kapitały własne jednostki – według kursu średniego NBP z dnia objęcia kontroli nad jednostką, tj. 22 lutego 2006 roku – 0,6324 PLN/UAH.

24.1.3 Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

24.1.3.1 Zasady rachunkowości

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, są wyceniane po koszcie obejmującym cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Okresy użytkowania środków trwałych w Grupie kształtują się następująco:

Budynki i budowle	10–40 lat
Urządzenia techniczne, maszyny	2–25 lat
Środki transportu	3–10 lat
Pozostałe środki trwałe	2–10 lat

Środki trwałe o cenie nabycia do 3 500,00 zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane są zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów amortyzacyjnych ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych

ustala się jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących wartości: cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzuje się, gdy są gotowe do użycia, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji, a wyłącznie ocenie pod kątem utraty wartości.

Okresowo, nie rzadziej niż na koniec roku obrotowego, weryfikuje się poprawność stosowanych okresów oraz stawek amortyzacyjnych, a ewentualnych korekt odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w kolejnych okresach. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, obniża się do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto lub wartości użytkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentuje się w oddzielnej pozycji bilansu i wycenia się:

- otrzymane na mocy decyzji administracyjnej – według wartości godziwej,
- nabyte prawo wieczystego użytkowania gruntów – w cenie nabycia.

Leasing

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały lub inwestycje według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią materiały, towary, produkcja w toku oraz wyroby gotowe, które klasyfikuje się według poniższych zasad.

- materiały są to nabyte przez Grupę składniki majątku wykorzystywane w procesach produkcyjnych;
- produkcja w toku są to elementy produkcji niezakończonych znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmuje również koszty niezakończonych projektów deweloperskich;
- towary są to składniki zapasów nabyte w celu ich odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich;
- wyroby gotowe – wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony, obejmuje również mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży.

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Koszty finansowania zewnętrznego

Zgodnie z MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty poniesione w okresie lub jako koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego ustala się zgodnie ze standardem.

Krótkoterminowe i długoterminowe należności handlowe

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych zależnie od rodzaju należności, której dotyczyły.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako aktywa obrotowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękojmi i gwarancji wykazywane są w aktywach spółki. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych należności i wycenia tak jak pozostałe należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe należności i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Pożyczki udzielone

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego, zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności wynikające z udzielonych pożyczek wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej wiążącej się ze zdyskontowaniem należności z tytułu pożyczek na moment ich początkowego ujęcia i ujęciem kosztu w wysokości różnicy pomiędzy wartością nominalną a kwotą zdyskontowaną.

Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres

do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Zobowiązania i należności warunkowe

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

Należności i zobowiązania w walutach obcych

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego dla danej waluty ustalonego przez NBP.

Powstające w trakcie roku obrotowego należności przelicza się na złote według kursu walut z daty powstania tej należności, tj. wystawienia faktury. Z kolei powstające w trakcie roku obrotowego zobowiązania w walutach obcych przelicza się na złote według kursu walut z daty powstania zobowiązania, tj. wystawienia faktury, lub według kursu walut zastosowanych w dokumentach celnych. W przypadku usług z importu lub wewnątrzspółnotowych nabyć oraz dostaw dotyczących umów realizowanych za granicą stosuje się kurs NBP z dnia operacji gospodarczej, tj. daty wystawienia faktury.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny bilansowej oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych spółki Grupy zaliczają odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych. Różnice kursowe ujmowane są w rachunku zysków i strat w kwocie netto.

Dotacje państwowe

Dotacje rządowe ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość jest ujmowana jako rozliczenie międzyokresowe przychodów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów okresowych, odpisywana w rachunek zysków i strat przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów. W przypadku gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Kapitały własne

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje zgodnym ze Statutem Spółki.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe, ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Podobnie jak akcje własne pomniejszają one wartość kapitału własnego Spółki.

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzy się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszony o koszty tej emisji.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitał rezerwowy oraz kapitał zapasowy.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

Pożyczki i kredyty bankowe

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej z uwzględnieniem kosztów transakcji, które ponoszone są w związku z udzieleniem kredytu lub pożyczki.

Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę nabycia, uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem że prawdopodobne jest,

że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy oraz na odprawy emerytalne i rentowe.

Rezerwę na naprawy gwarancyjne ujmuje się na dzień bilansowy w wysokości ustalonej na podstawie przeszłych doświadczeń w zakresie dokonanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady przyjmuje się, że rezerwę na naprawy tworzy się w wysokości 0,5% przychodów z danego kontraktu. W indywidualnych przypadkach wartość ta może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu. Koszty przyszłych napraw gwarancyjnych naliczane są proporcjonalnie do kosztów kontraktu i obciążają jego koszty.

Świadczenia pracownicze

Pracownikom Spółki przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników.

Wysokość rezerwy jest ustalana przez niezależnego aktuarusza. Wszystkie zyski i straty aktuarialne ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

Nie tworzy się innych funduszy na przyszłe świadczenia.

Odroczony podatek dochodowy

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty.

Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w bilansie.

Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych. Natomiast dochody uzyskane za granicą podlegają opodatkowaniu według lokalnych przepisów, uwzględniając umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowią koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Ujęcia w tej pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego oraz mając na uwadze zasady istotności i ostrożności. Do rozliczenia kosztów w czasie konieczne jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy na urlopy pracownicze oraz zobowiązania z tytułu niezafakturowanych usług (usługi podwykonawców).

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto powiększone o narzuty ZUS pracodawcy.

Kontrakty budowlane

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową. Przychody ujmują się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

W przypadku gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

W przypadku kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata, tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

Kontrakty deweloperskie

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy budowy, budynku, lokalu.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając produkcję w toku w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Zakres informacji finansowych sprawozdawczości wg segmentów działalności określony jest w oparciu o wymogi MSR 14.

Jako podstawowy segment działalności przyjęto podział branżowy jako dominujące źródło ryzyka i korzyści związanych ze sprzedażą usług i produktów. Z kolei jako uzupełniający przyjęto podział na segmenty geograficzne.

Podział według branży obejmuje segment:

- działalność budowlana;
- działalność deweloperska;
- działalność pozostała.

Podział według segmentów geograficznych obejmuje:

- działalność w kraju;
- działalność za granicą (eksport).

W skład pozostałej działalności wchodzi między innymi drobna działalność produkcyjna, wynajem nieruchomości oraz inna.

Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się, zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

Przychody ze sprzedaży

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, opusty, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania prawa własności. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji „Kontrakty budowlane”.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo udziałowców/akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

Szacunki Zarządu Spółki

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości, zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Jako ogólną zasadę przyjmuje się tworzenie rezerw na koszty napraw gwarancyjnych w wysokości 0,5% przychodów z danego kontraktu i obciążają koszty sprzedanych usług. Wartość ta podlega jednak indywidualnej analizie i może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. Spółki nieprowadzące działalności budowlanej na dzień bilansowy szacują ryzyko związane z udzielaniem gwarancji na swoje produkty lub usługi na podstawie danych historycznych oraz bieżących informacji.

Niezafakturowane usługi podwykonawców

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje znaczna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

24.1.3.2. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą jednostek zależnych sporządzone na dzień bilansowy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływu na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;

- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz akcjonariuszom mniejszościowym.

24.1.4 Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Okres	Średni kurs w okresie (1)	Minimalny kurs w okresie (2)	Maksymalny kurs w okresie (3)	Kurs na ostatni dzień okresu
2006	3,9015	3,7565	4,1065	3,8312
2005	4,0233	3,8223	4,2756	3,8598
2004	4,5182	4,0518	4,9149	4,0790

(1) Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

(2) Najniższy kurs w okresie – tabele kursowe o numerach: 36/A/NBP/2006, 83/A/NBP/2005, 253/A/NBP/2004.

(3) Najwyższy kurs w okresie – tabele kursowe o numerach: 122/A/NBP/2006, 240/A/NBP/2005, 42/A/NBP/2004.

24.1.5 Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

24.1.5.1 Podstawowe pozycje bilansu w przeliczeniu na euro (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	2006-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	17 609 009,28	4 596 212,49	14 989 687,64	3 883 539,99	9 103 701,51	2 231 846,41
Aktywa obrotowe	50 936 349,04	13 295 142,26	47 220 432,61	12 233 906,58	31 261 160,46	7 663 927,55
Aktywa razem	68 545 358,32	17 891 354,75	62 210 120,25	16 117 446,56	40 364 861,97	9 895 773,96
Kapitał własny	5 299 141,93	1 383 154,61	3 536 421,63	916 218,88	3 780 915,28	926 922,11
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	63 246 216,39	16 508 200,14	58 673 698,62	15 201 227,69	36 583 946,69	8 968 851,85
Pasywa razem	68 545 358,32	17 891 354,75	62 210 120,25	16 117 446,56	40 364 861,97	9 895 773,96

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 2006 – 31 grudnia 2006 roku – przyjęto kurs euro ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8312 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 2005 – 31 grudnia 2005 roku – przyjęto kurs euro ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8598 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 2004 – 31 grudnia 2004 roku – przyjęto kurs euro ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0790 PLN/EUR.

24.1.5.2 Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat w przeliczeniu na euro

Wyszczególnienie	2006-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	205 158 120,64	52 584 421,54	189 265 254,97	47 042 292,39	110 887 268,85	24 542 355,11
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 678,73	1 199,21	30 679,24	7 625,39	142 684,91	31 580,03
Koszty sprzedanych produktów i usług	194 126 426,86	49 756 869,63	182 409 269,90	45 338 222,33	105 789 348,93	23 414 047,39
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 402,81	359,56	37 970,69	9 437,70	131 017,74	28 997,77
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	11 034 969,70	2 828 391,57	6 848 693,62	1 702 257,75	5 109 587,09	1 130 889,98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 505 557,11	898 515,21	538 671,31	133 887,93	117 870,12	26 087,85
Zysk (strata) brutto	2 687 261,52	688 776,50	94 155,35	23 402,52	-50 440,02	-11 163,74
Zysk (strata) netto	2 143 507,11	549 405,90	-144 493,65	-35 914,21	-473 189,02	-104 729,54

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r. przyjęto kurs średni euro, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9015 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2005 r. do 31.12.2005 r. przyjęto kurs średni euro, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0233 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2004 r. do 31.12.2004 r., przyjęto kurs średni euro, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5182 PLN/EUR.

24.1.5.3 Podstawowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w przeliczeniu na euro

Wyszczególnienie	2006-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 849 668,64	730 403,34	1 447 090,85	359 677,59	1 239 325,83	274 296,36
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 631 593,22	-418 196,39	-910 774,54	-226 375,00	-1 107 527,25	-245 125,77
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-2 699 275,32	-691 855,78	91 472,20	22 735,62	3 384 292,66	749 035,60
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-1 481 199,90	-379 648,83	627 788,51	156 038,20	3 516 091,24	778 206,20
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 265 299,43	1 105 057,11	3 637 510,92	891 765,36	121 419,68	25 740,87
G. Środki pieniężne na koniec okresu	2 784 099,53	726 691,25	4 265 299,43	1 105 057,11	3 637 510,92	891 765,36

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres 2006 – 01.01.2006 r. – 31.12.2006 r. przyjęto niżej opisane kursy euro:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9015 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2005 roku, tj. kurs 3,8598 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres 2005 – 01.01.2005 r. – 31.12.2005 r. przyjęto niżej opisane kursy euro:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0233 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2004 roku, tj. kurs 4,0790 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2005 roku, tj. kurs 3,8598 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres 2004 – 01.01.2004 r. – 31.12.2004 r. przyjęto niżej opisane kursy euro:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5182 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2003 roku, tj. kurs 4,7170 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2004 roku, tj. kurs 4,0790 PLN/EUR.

24.1.6 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają kontrakty budowlane, które mogą być denominowane w walutach obcych. Dotyczy to również niektórych umów z podwykonawcami i dostawcami urządzeń na budowy.

W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym odbywa się głównie poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka.

W przypadkach gdy nie jest to możliwe, a kwota transakcji jest znacząca, ekspozycja walutowa jest zabezpieczana na rynku finansowym poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych, w szczególności są to walutowe kontrakty terminowe (fx forward).

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółki Grupy z kredytów bankowych i leasingu.

Powyższe instrumenty finansowe oparte są na zmiennych stopach procentowych, co naraża Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych.

Z punktu widzenia udziału w strukturze finansowania Grupy ryzyko związane z istniejącym zadłużeniem opartym na zmiennych stopach procentowych zostało uznane za nieznaczące, dlatego też w obecnej chwili zarządzanie ryzykiem stóp procentowych ogranicza się do bieżącego monitorowania sytuacji rynkowej.

W przypadku wzrostu zadłużenia Grupy z tytułu kredytów bankowych lub wprowadzenia innych instrumentów finansowych (np. obligacji) zostaną podjęte działania w celu odpowiedniego zabezpieczenia przed zmianą stóp procentowych.

Ryzyko cenowe

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak stal i beton.

Otwarcie europejskich rynków pracy powoduje odpływ wykwalifikowanej krajowej kadry budowlanej za granicę, a jej zmniejszona podaż wpływa na wzrost kosztów płac pracowników firmy, jak również usług firm podwykonawczych.

Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6–36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa UNIBEP na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej. Prowadzi się negocjacje umowne z dostawcami materiałów z klauzulą na jak najdłuższą gwarancję ceny. W umowach z inwestorami spółki Grupy starają się umieścić zapisy dotyczące waloryzacji wynagrodzenia w oparciu o SECOENBUD, ewentualnie wskaźnikiem wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej ogłoszanym przez Prezesa GUS.

Ryzyko kredytowe

Grupa stosuje politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności.

Aktywami finansowymi Grupy narażonymi na podwyższone ryzyko kredytowe są należności z tytułu dostaw i usług.

Każdy kontrahent przed podpisaniem umowy jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych.

W przypadku wątpliwości odnośnie do zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych).

Ponadto w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności spółki Grupy utrzymują odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawierają umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne, kredyty inwestycyjne lub długoterminowe umowy leasingu finansowego, zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego.

24.1.7 Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki.

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych;
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki;
- c) umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach;
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych, i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie będące:

- a) wynikającym z umowy obowiązkiem:
 - wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach;
- b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki, i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Poza instrumentami pochodnymi do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Grupy, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

W spółkach Grupy aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe zaliczane do aktywów trwałych. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane jest na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji. Ze względu na brak notowań giełdowych na aktywnym rynku i brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej metodami alternatywnymi posiadane aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Grupa zawiera transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, w skład których wchodzi przede wszystkim walutowe kontrakty terminowe typu forward. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności.

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe. Tego rodzaju instrumenty pochodne wyceniane są według wartości godziwej.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku.

Należności z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu udzielonych zaliczek klasyfikowane są jako należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz pożyczki, których termin wymagalności jest krótszy niż 12 miesięcy, ujemowane są jako należności krótkoterminowe. Długoterminowe należności z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Kredyty bankowe i pożyczki, w momencie początkowego ujęcia, są ujmowane według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów lub zobowiązań finansowych. Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Szczegółowe informacje o zaciągniętych kredytach i pożyczkach zamieszczono w notach objaśniających do bilansu.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień ich powstania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług dotyczące realizowanych kontraktów budowlanych oraz z tytułu otrzymanych zaliczek klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, których termin rozliczenia jest krótszy niż 12 miesięcy, ujmowane są jako zobowiązania krótkoterminowe. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych.

Instrumenty finansowe według stanu na poszczególne dni bilansowe przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
AKTYWA FINANSOWE	50 148 548,48	53 660 777,66	31 670 806,05
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 073 415,45	4 426 384,53	3 621 282,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne od odbiorców	35 667 317,31	40 318 700,91	23 955 645,45
Kaucje z tytułu umów o budowę	11 054 315,72	8 915 692,22	4 093 878,41
Pożyczki udzielone oprocentowane wg zmiennej stopy oprocentowania	-	-	-
Pożyczki udzielone oprocentowane wg stałej stopy oprocentowania	-	-	-
Udziały lub akcje oraz inne aktywa przeznaczone do sprzedaży	353 500,00	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	56 165 778,62	53 409 391,94	32 055 852,43
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kwoty należne odbiorcom	42 887 064,98	40 431 541,57	23 366 502,08
Kaucje z tytułu umów o budowę	7 938 753,85	6 692 707,07	3 439 133,21
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	825 755,72	335 715,34	263 074,32
Kredyty i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	4 473 218,82	5 949 427,96	4 987 142,82
Kredyty i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	40 985,25	-	-

24.1.8 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Sprawozdania finansowe Grupy za wszystkie okresy sprawozdawcze do dnia 31 grudnia 2006 r. i za rok zakończony tą datą były sporządzane zgodnie z krajowymi zasadami rachunkowości. Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. zostało przekształcone i jest pierwszym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Przy sporządzaniu tego sprawozdania finansowego bilans otwarcia Grupy został przygotowany na dzień 1 stycznia 2004 r., tj. na datę przejścia Grupy na MSSF. Podstawowe korekty wprowadzone przez Grupę na potrzeby przekształcenia bilansu na dzień 1 stycznia 2004 r. sporządzonego zgodnie z krajowymi zasadami rachunkowości, jak i opublikowanych sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z krajowymi zasadami rachunkowości za lata zakończone 31 grudnia 2004, 31 grudnia 2005 i 31 grudnia 2006 przedstawiono w odpowiednich notach w dalszej części informacji dodatkowej.

24.1.8.1 Zastosowane zwolnienia

MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy pozwala na skorzystanie z pewnych zwolnień z pełnego retrospektywnego zastosowania MSSF obowiązujących w roku zakończonym w grudniu 2006. Grupa skorzystała z następujących zwolnień:

- w sprawozdaniu finansowym zgodnym z krajowymi zasadami rachunkowości niektóre rzeczowe aktywa trwałe były wykazywane w wartości z przeszacowania z roku 2004. Grupa zdecydowała potraktować ustalone wartości godziwe jako zakładany koszt na dzień przeszacowania.

24.1.9 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

24.1.9.1 Rzeczowe aktywa trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Środki trwałe	5 125 745,00	4 259 371,22	3 180 494,44
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 852 396,36	2 652 950,52	2 079 913,79
– urządzenia techniczne i maszyny	998 166,25	520 099,17	247 336,41
– środki transportu	724 076,84	604 548,35	464 877,09
– inne środki trwałe	551 105,55	481 773,18	388 367,15
Środki trwałe w budowie	30 232,07	4 073,10	375 238,93
Razem	5 155 977,07	4 263 444,32	3 555 733,37

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2004 r.	2 862 298,56	520 338,13	751 370,49	348 178,50	–	4 482 185,68
Zwiększenia (z tytułu)	1 827 789,56	188 657,71	168 281,34	323 030,09	424 621,99	2 932 380,69
– zakup	192 665,50	192 565,21	63 981,34	323 030,09	424 621,99	1 196 864,13
– przyjęcie ze środków trwałych w budowie	49 383,06	–	–	–	–	49 383,06
– leasing	–	–	104 300,00	–	–	104 300,00
– aport	1 585 741,00	–	–	–	–	1 585 741,00
– korekta konsolidacyjna	–	-3 907,50	–	–	–	-3 907,50
Zmniejszenia	1 587 436,00	152 820,24	58 981,34	43 394,58	49 383,06	1 892 015,22
– sprzedaż	–	66 106,50	–	6 934,48	–	73 040,98
– korekta konsolidacyjna	1 585 741,00	–	–	–	–	1 585 741,00
– likwidacja	1 695,00	86 713,74	58 981,34	36 460,10	–	183 850,18
– przekazanie na środki trwałe	–	–	–	–	49 383,06	49 383,06
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2004 r.	3 102 652,12	556 175,60	860 670,49	627 814,01	375 238,93	5 522 551,15
UMORZENIE 01.01.2004 r.	964 751,31	347 686,80	242 453,05	223 922,46	–	1 778 813,62
Umorzenie za okres (z tytułu)	57 987,02	-38 847,61	153 340,35	15 524,40	–	188 004,16
Zwiększenia	59 682,02	102 881,28	159 238,47	56 101,55	–	377 903,32
– amortyzacja bieżąca	59 682,02	106 788,78	159 238,47	56 101,55	–	381 810,82
– korekty konsolidacyjne	–	-3 907,50	–	–	–	-3 907,50
Zmniejszenia	1 695,00	141 728,89	5 898,12	40 577,15	–	189 899,16
– umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	1 695,00	141 728,89	5 898,12	40 577,15	–	189 899,16
– aport	787 697,14	–	–	–	–	787 697,14
– korekty konsolidacyjne	-787 697,14	–	–	–	–	-787 697,14
UMORZENIE 31.12.2004 r.	1 022 738,33	308 839,19	395 793,40	239 446,86	–	1 966 817,78
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2004 r.	1 897 547,25	172 651,33	508 917,44	124 256,04	–	2 703 372,06
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2004 r.	2 079 913,79	247 336,41	464 877,09	388 367,15	375 238,93	3 555 733,37

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2005 r.	3 102 652,12	560 083,10	860 670,49	627 814,01	375 238,93	5 526 458,65
Zwiększenia (z tytułu)	647 755,11	407 199,28	336 994,42	180 719,03	79 114,51	1 651 782,35
– zakup	197 474,77	407 199,28	60 672,79	180 719,03	79 114,51	925 180,38
– przyjęcie ze środków trwałych w budowie	450 280,34	–	–	–	–	450 280,34
– leasing	–	–	276 321,63	–	–	276 321,63
Zmniejszenia	1 440,00	8 608,20	48 359,15	14 504,02	450 280,34	523 191,71
– sprzedaż	1 440,00	3 340,00	30 162,41	6 193,85	–	41 136,26
– likwidacja	–	5 268,20	–	8 310,17	–	13 578,37
– korekta konsolidacyjna	–	–	18 196,74	–	–	18 196,74
– przekazanie na środki trwałe	–	–	–	–	450 280,34	450 280,34
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2005 r.	3 748 967,23	958 674,18	1 149 305,76	794 029,02	4 073,10	6 655 049,29
UMORZENIE 01.01.2005 r.	1 022 738,33	312 746,69	395 793,40	239 446,86	–	1 970 725,28
Umorzenie za okres (z tytułu)	73 278,38	125 828,32	148 964,01	72 808,98	–	420 879,69
Zwiększenia	74 718,38	130 353,71	174 884,71	87 313,00	–	467 269,80
– amortyzacja bieżąca	74 718,38	130 353,71	174 884,71	87 313,00	–	467 269,80
Zmniejszenia	1 440,00	4 525,39	25 920,70	14 504,02	–	46 390,11
– umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	1 440,00	4 525,39	26 692,19	14 504,02	–	47 161,60
– korekta konsolidacyjna	–	–	-771,49	–	–	-771,49
UMORZENIE 31.12.2005 r.	1 096 016,71	438 575,01	544 757,41	312 255,84	–	2 391 604,97
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2005 r.	2 079 913,79	247 336,41	464 877,09	388 367,15	375 238,93	3 555 733,37
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2005 r.	2 652 950,52	520 099,17	604 548,35	481 773,18	4 073,10	4 263 444,32

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2006 r.	3 748 967,23	958 674,18	1 092 094,06	794 029,02	4 073,10	6 597 837,59
Zwiększenia (z tytułu)	1 397 206,06	755 690,30	368 757,05	166 225,75	30 232,07	2 718 111,23
– zakup	239 233,01	255 468,59	4 497,77	166 225,75	30 232,07	695 657,19
– przyjęcie ze środków trwałych w budowie	4 073,10	–	–	–	–	4 073,10
– aport	3 282 134,00	–	–	–	–	3 282 134,00
– leasing	–	500 221,71	364 259,28	–	–	864 480,99
– korekty konsolidacyjne	-2 128 234,05	–	–	–	–	-2 128 234,05
Zmniejszenia	1 108 409,75	60 030,62	49 600,00	956,48	4 073,10	1 223 069,95
– sprzedaż	–	6 227,36	–	956,48	–	7 183,84
– aport	1 108 409,75	45 490,20	–	–	–	1 153 899,95
– likwidacja	–	8 313,06	49 600,00	–	–	57 913,06
– przekazanie na środki trwałe	–	–	–	–	4 073,10	4 073,10
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2006 r.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	8 092 878,87
UMORZENIE 01.01.2006 r.	1 096 016,71	438 575,01	487 545,71	312 255,84	–	2 334 393,27
Umorzenie za okres (z tytułu)	89 350,47	217 592,60	199 628,56	95 936,90	–	602 508,53
Zwiększenia	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	–	631 958,61
– amortyzacja bieżąca	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	–	631 958,61
Zmniejszenia	–	8 653,60	19 840,00	956,48	–	29 450,08
– umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	–	8 653,60	19 840,00	956,48	–	29 450,08
– umorzenie środków trwałych wniesionych aportem	261 499,69	42 602,70	–	–	–	304 102,39
– korekty konsolidacyjne	-261 499,69	-42 602,70	–	–	–	-304 102,39
UMORZENIE 31.12.2006 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	–	2 936 901,80
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2006 r.	2 652 950,52	520 099,17	604 548,35	481 773,18	4 073,10	4 263 444,32
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2006 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	5 155 977,07

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	359 990,78	189 148,12	153 448,21
– działalność budowlana	193 885,68	88 476,29	136 593,02
– pozostała działalność produkcyjna	166 105,10	100 671,83	16 855,19
Koszty ogólnego zarządu	271 967,83	278 121,68	228 362,61
Razem	631 958,61	467 269,80	381 810,82

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane środki trwałe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 085,00	4 085,00	5 525,00
Urządzenia techniczne i maszyny	314 063,86	255 083,84	187 785,80
Środki transportu	225 401,99	39 136,09	96 194,28
Inne środki trwałe	171 709,92	123 255,84	111 513,26
Razem	715 260,77	421 560,77	401 018,34

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ					
	31-12-2006		31-12-2005		31-12-2004	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Urządzenia techniczne i maszyny	500 221,71	482 713,95	–	–	–	–
Środki transportu	1 056 353,03	681 552,99	741 693,75	517 556,92	465 372,12	357 446,71
Razem	1 556 574,74	1 164 266,94	741 693,75	517 556,92	465 372,12	357 446,71

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Własne	3 961 478,06	3 741 814,30	2 823 047,73
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	1 164 266,94	517 556,92	357 446,71
– umowy leasingu	1 164 266,94	517 556,92	357 446,71
Razem	5 125 745,00	4 259 371,22	3 180 494,44

Grupa użytkuje środki transportu na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość brutto samochodów wg umów wynosi na:

Stan na dzień 31.12.2006 r. – 474 500,00 zł

Stan na dzień 31.12.2005 r. – 282 467,00 zł

Stan na dzień 31.12.2004 r. – 192 023,00 zł

Na rzeczowych aktywach trwałych jednostek wchodzących w skład Grupy ustanowione były zabezpieczenia na następujące kwoty:

Stan na dzień 31.12.2006 r. – 2 980 566,00 zł

Stan na dzień 31.12.2005 r. – 2 866 696,00 zł

Stan na dzień 31.12.2004 r. – 1 755 423,00 zł

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wynosi:

za rok zakończony 31.12.2006 – 17 753,00 zł

za rok zakończony 31.12.2005 – 0,00 zł

za rok zakończony 31.12.2004 – 55 192,00 zł

Wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych w rzeczowym majątku trwałym wynosi odpowiednio:

za rok zakończony 31.12.2005 – 10 949,00 zł

za rok zakończony 31.12.2004 – 9 342,00 zł

Zgodnie z MSSF 1 jednostki Grupy dokonały na dzień przejścia na MSSF przeszacowania niektórych środków trwałych do ich wartości godziwej. Skutki tego przeszacowania wynoszą 1 058 821,58 zł i zostały ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny.

24.1.9.2 Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Koszty zakończonych prac rozwojowych	–	–	–
Wartość firmy	–	–	–
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	601 190,78	39 014,49	38 750,00
– oprogramowanie komputerowe	601 190,78	39 014,49	38 750,00
Inne wartości niematerialne i prawne	–	–	–
Razem	601 190,78	39 014,49	38 750,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK OKRESU	85 180,00	66 850,00	51 850,00
Zwiększenia (z tytułu)	582 916,10	18 330,00	15 000,00
– zakup	582 916,10	18 330,00	15 000,00
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC OKRESU	668 096,10	85 180,00	66 850,00
UMORZENIE NA POCZĄTEK OKRESU	46 165,51	28 100,00	17 350,00
Umorzenie za okres (z tytułu)	20 739,81	18 065,51	10 750,00
Zwiększenia	20 739,81	18 065,51	–
– amortyzacja bieżąca	20 739,81	18 065,51	–
UMORZENIE NA KONIEC OKRESU	66 905,32	46 165,51	28 100,00
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC OKRESU	601 190,78	39 014,49	38 750,00

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	–	–	–
Koszty ogólnego zarządu	20 739,81	18 065,51	10 750,00
Inne	–	–	–
Razem	20 739,81	18 065,51	10 750,00

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Struktura własnościowa wartości niematerialnych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Własne	601 190,78	39 014,49	38 750,00
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	–	–	–
– umowy leasingu	–	–	–
Razem	601 190,78	39 014,49	38 750,00

Na dzień 31 grudnia 2006, 31 grudnia 2005 oraz 31 grudnia 2004 jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Jednostki wchodzące w skład Grupy użytkują w pełni zamortyzowane programy komputerowe o wartościach początkowych na poszczególne dni bilansowe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Oprogramowanie	16 620,35	12 270,00	6 850,00

W roku 2006 głównym składnikiem wartości niematerialnych był system ERP Microsoft Business Solutions Axapta o wartości początkowej 467 327,01 zł. Nowy system składa się z modułów wzajemnie ze sobą powiązanych, w skład których wchodzi następujące moduły: Księga Główna (moduł finansowo-księgowy), Kasa/Banki, Sprzedaż, Zakupy, Zapasy, Projekty, Planowanie, Axapta People (moduł kadrowo-płacowy). Wartość netto na koniec roku: 467 327,01 zł.

24.1.9.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Stan na początek roku	–	–	–
Zwiększenia:	353 500,00	–	–
– zakup	353 500,00	–	–
Zmniejszenia:	–	–	–
Stan na koniec okresu	353 500,00	–	–

Aktywa dostępne do sprzedaży to akcje spółki komandytowo-akcyjnej Skarbiec Nieruchomości 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Akcje wyceniane są w cenie nabycia. Nie istnieje dla nich aktywny rynek.

Akcje są zabezpieczeniem kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Skarbiec Nieruchomości 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna.

24.1.9.4 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
WARTOŚĆ BRUTTO NA POCZĄTEK ROKU	703 818,22	728 037,16	833 380,82
Zwiększenia:	–	–	–
Zmniejszenia:	–	24 218,94	105 343,66
– sprzedaż	–	24 218,94	105 343,66
WARTOŚĆ BRUTTO NA KONIEC ROKU	703 818,22	703 818,22	728 037,16
UMORZENIE NA POCZĄTEK ROKU	130 444,85	101 761,55	79 984,56
Umorzenie za okres	31 436,33	28 683,30	21 776,99
Zwiększenia:	31 436,33	32 618,88	35 330,73
– amortyzacja bieżąca	31 436,33	32 618,88	35 330,73
Zmniejszenia:	–	3 935,58	13 553,74
– umorzenie sprzedanego prawa	–	3 935,58	13 553,74
UMORZENIE NA KONIEC ROKU	161 881,18	130 444,85	101 761,55
WARTOŚĆ NETTO NA KONIEC ROKU	541 937,04	573 373,37	626 275,61

Zgodnie z MSSF 1 jednostki Grupy dokonały na dzień przejścia na MSSF przeszacowania prawa wieczystego użytkowania gruntów. Skutki tego przeszacowania wynoszą 33 536,82 zł i zostały ujęte w kapitale z aktualizacji.

24.1.9.5 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Należności z tytułu dostaw i usług	27 034 118,05	34 586 911,28	20 390 573,24
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 735 778,14	1 074 976,55	364 872,00
Inne należności niefinansowe	210 028,56	34 004,06	11 207,29
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	29 979 924,75	35 695 891,89	20 766 652,53
Odpisy aktualizujące wartość należności	562 077,84	438 588,37	457 880,57
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	30 542 002,59	36 134 480,26	21 224 533,10

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Stan na początek okresu	438 588,37	457 880,57	606 901,50
a) zwiększenia (z tytułu)	354 168,95	10 293,13	272 903,44
– utworzenia	354 168,95	10 293,13	272 903,44
b) zmniejszenia (z tytułu)	230 679,48	29 585,33	421 924,37
– spłaty wierzytelności	230 679,48	423,50	8 599,96
– spisanie wierzytelności nieściągalnych	–	29 161,83	413 324,41
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	562 077,84	438 588,37	457 880,57

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
a) do 1 miesiąca	20 586 027,94	10 195 098,70	5 107 855,58
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 128 641,53	10 775 073,78	8 652 307,75
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	70 751,21	2 673 215,28	3 268 386,39
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	–	–	–
e) powyżej 1 roku	–	–	–
f) należności przeterminowane (brutto)	3 810 775,21	11 382 111,89	3 819 904,09
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	27 596 195,89	35 025 499,65	20 848 453,81
g) odpisy aktualizujące wartość należności	562 077,84	438 588,37	457 880,57
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	27 034 118,05	34 586 911,28	20 390 573,24

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30–90-dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2006 r. należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 562 077,84 zł zostały uznane za wątpliwe i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności zostały przedstawione powyżej. Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy Emitenta w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
a) do 1 miesiąca	1 089 162,38	9 574 680,41	1 238 929,90
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	935 256,54	557 917,30	1 370 571,26
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 214 323,70	36 208,37	752 522,36
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	362 415,70	329 678,25	272 903,44
e) powyżej 1 roku	209 616,89	883 627,56	184 977,13
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	3 810 775,21	11 382 111,89	3 819 904,09
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	562 077,84	438 588,37	457 880,57
– powyżej 6 miesięcy do 1 roku	352 460,95	10 293,13	272 903,44
– powyżej 1 roku	209 616,89	428 295,24	184 977,13
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	3 248 697,37	10 943 523,52	3 362 023,52

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ					
	31-12-2006		31-12-2005		31-12-2004	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	22 638 429,20	x	35 730 632,53	x	21 224 533,10
- USD	2 678 587,15	7 796 027,90	-	-	-	-
- RUB	963 936,10	106 514,94	3 558 129,81	403 847,73	-	-
- UAH	1 789,14	1 030,55	-	-	-	-
Razem	x	30 542 002,59	x	36 134 480,26	x	21 224 533,10

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31.12.2004 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 39% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31.12.2005 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 22% stanu należności na ten dzień;
- na dzień bilansowy 31.12.2006 r. największa należność od jednego kontrahenta wynosiła 28% stanu należności na ten dzień.

24.1.9.6 Zapasy

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Materiały	2 082 592,57	264 100,41	209 019,57
Półprodukty i produkty w toku	3 031 770,62	271 770,21	2 306 327,41
Produkty gotowe	-	-	-
Towary	2 550 823,28	-	-
Zaliczki na dostawy	-	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	7 665 186,47	535 870,62	2 515 346,98
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	7 665 186,47	535 870,62	2 515 346,98

Zmiana stanu odpisów aktualizujących zapasy:

Na poszczególne dni bilansowe na zapasach jednostek wchodzących w skład Grupy nie były ustanowione żadne zabezpieczenia.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Odpisy aktualizujące stan zapasów na początek okresu	-	-	379 021,74
Utworzone w pozostałe koszty operacyjne	-	-	-
Odwrócone w pozostałe przychody operacyjne	-	-	-48 255,56
Wykorzystane	-	-	-330 766,18
Odpisy aktualizujące stan zapasów na koniec okresu	-	-	-

Wycena zapasów prezentowanych w sprawozdaniu skonsolidowanym nie obejmuje skapitalizowanych odsetek.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego 31.12.2006 r., wynosi 1 129 820,00 zł.

24.1.9.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ					
	31-12-2006		31-12-2005		31-12-2004	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
– PLN	x	1 527 090,41	x	4 389 389,67	x	3 549 313,92
– EUR	2 048,07	7 846,54	628,87	2 427,28	331,70	1 353,00
– USD	361 819,64	1 053 076,06	8 872,46	28 935,76	8 270,78	24 732,94
– RBL	4 389 515,44	485 041,44	49 619,56	5 631,82	426 019,78	45 882,33
– UAH	626,74	361,00	–	–	–	–
Razem	x	3 073 415,45	x	4 426 384,53	x	3 621 282,19

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31.12.2006 wynosi 3 073 415,45 zł.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2006 r.:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Środki pieniężne w banku i kasie	3 073 415,45	4 426 384,53	3 621 282,19
w tym: różnice kursowe z wyceny bilansowej	-6 766,91	-3 363,54	16 228,73
Kredyty w rachunku bieżącym	-282 549,01	-157 721,56	–
Razem	2 784 099,53	4 265 299,43	3 637 510,92

24.1.9.8 Rozliczenia międzyokresowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	369 934,37	184 181,88	243 040,67
– konferencje, szkolenia, targi	10 838,35	–	5 235,58
– ubezpieczenie pojazdów samochodowych	22 579,08	20 874,65	23 437,00
– ubezpieczenia budów, ubezpieczenie należytego wykonania kontraktów	301 579,26	125 867,74	179 171,12
– ubezpieczenie OC, ubezpieczenie mienia	5 825,35	4 034,55	11 866,00
– prenumerata, abonament, energia	28 270,41	32 891,71	21 769,22
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	841,92	513,23	1 561,75
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 238 569,11	663 682,91	7 315,29
– niedeklarowana nadwyżka VAT należnego nad naliczonym	1 238 569,11	663 682,91	7 315,29
Razem	1 608 503,48	847 864,79	250 355,96

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
DŁUGOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	541 910,09	509 903,08	559 909,36
– otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	61 766,58	–	–
– prawo wieczystego użytkowania	480 143,51	509 903,08	559 909,36
– zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	–	–	–
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	1 458 728,06	30 633,12	31 852,32
– otrzymane dotacje na zakup środków trwałych	22 107,80	–	–
– prawo wieczystego użytkowania	30 633,12	30 633,12	31 852,32
– zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	1 405 987,14	–	–

24.1.9.9 Kapitały

Kapitał podstawowy Grupy Kapitałowej UNIBEP stanowi kapitał podstawowy UNIBEP S.A. będącej jednostką dominującą. Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31.12.2006 r. wynosi 2 719 700,00 zł i w prezentowanych okresach porównawczych co do wartości nominalnej nie uległ zmianie.

Strukturę własnościową kapitału podstawowego na poszczególne prezentowane w sprawozdaniu finansowym dni bilansowe przedstawiają poniższe tabele.

UDZIAŁOWCY	STAN NA DZIEŃ 31-12-2004		
	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	13 870	68,6238393217	35,00%
Winiarczyk Mariusz	9 247	68,6238393217	23,33%
Stajkowska Zofia Iwona	9 247	68,6238393217	23,33%
Micał Robert	3 935	68,6238393217	9,93%
Micał Zina	3 000	68,6238393217	7,57%
Pozostałe osoby fizyczne (42 osoby)	333	68,6238393217	0,84%
Razem	39 632	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2005		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	13 978	68,6238393217	35,27%
Winiarczyk Mariusz	9 326	68,6238393217	23,53%
Stajkowska Zofia Iwona	9 326	68,6238393217	23,53%
Micał Robert	3 979	68,6238393217	10,04%
Micał Zina	3 023	68,6238393217	7,63%
Razem	39 632	x	100,00%

AKCJONARIUSZE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Mikołuszko Zofia	13 978	68,6238393217	35,27%
Skowrońska Beata Maria	9 326	68,6238393217	23,53%
Stajkowska Zofia Iwona	9 326	68,6238393217	23,53%
Micał Robert	3 979	68,6238393217	10,04%
Micał Zina	3 023	68,6238393217	7,63%
Razem	39 632	x	100,00%

Kapitał akcyjny jednostki dominującej składa się z 39 632 akcji imiennych założycielskich uprzywilejowanych serii A o wartości nominalnej 68,6238393217 (słownie: sześćdziesiąt osiem złotych 6238393217/100) każda, oznaczonych numerami od 00001 do 39632.

Akcje imienne są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że na każdą akcję uprzywilejowaną przypadają 2 (dwa) głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcja uprzywilejowana traci uprzywilejowanie z chwilą zamiany na akcję na okaziciela. Akcjonariuszom, posiadaczom akcji uprzywilejowanych co do prawa głosu serii A, przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia akcji imiennych uprzywilejowanych serii A oferowanych do zbycia.

W dniu 26 listopada 2004 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników UNIBUD BEP Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną (Rep. A Nr 6095/2004). W dniu 9 lutego 2005 r. w Kancelarii Notarialnej Waldemara Piotra Zimnocha w Bielsku Podlaskim (Rep. A Nr 492/2005) zawiązano spółkę akcyjną UNIBUD BEP. Spółka powstała w drodze przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W wyniku przekształcenia nie nastąpiła zmiana wartości nominalnej oraz ilości udziałów zamienionych na akcje. Udziały będące w posiadaniu osób fizycznych na dzień 31.12.2004 r. w ilości 333 zostały skupione i następnie nabyte przez obecnych akcjonariuszy.

W dniu 19 maja 2006 r. została zawarta umowa sprzedaży akcji spółki UNIBUD BEP S.A. przez Mariusza Janusza Winiarczyka dla Beaty Marii Skowrońskiej. W jej wyniku Beata Maria Skowrońska stała się posiadaczem 9.326 akcji spółki Unibud BEP S.A.

Kapitał podstawowy został w całości pokryty gotówką.

Na dzień 31 grudnia 2006 r., 31 grudnia 2005 r. oraz 31 grudnia 2004 r. jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

W jednostkach zależnych, konsolidowanych metodą pełną, nie występują kapitały mniejszości, ponieważ jednostka dominująca posiada 100% ich kapitału zakładowego.

KAPITAŁ ZAPASOWY	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-	-
b) utworzony na pokrycie strat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa handlowego	906 566,67	-	-
c) utworzony na pokrycie strat zgodnie ze statutem	818 847,41	537 545,43	625 563,53
d) z dopłat akcjonariuszy/wspólników	-	-	-
e) inny (wg rodzaju)	250 403,95	240 738,13	-
- z zysku na działalność bieżącą jednostki	250 403,95	240 738,13	-
- z umorzenia udziałów	-	-	-
Razem	1 975 818,03	778 283,56	625 563,53

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych	1 058 821,58	1 058 821,58	1 058 821,58
b) z tytułu aktualizacji prawa wieczystego użytkowania gruntów	33 536,82	33 536,82	33 536,82
Razem	1 092 358,40	1 092 358,40	1 092 358,40

KAPITAŁ REZERWOWY	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
	-	-	190 270,11

Kapitał rezerwowy został utworzony i wykorzystany na umorzenie udziałów dokonane w roku 2004.

24.1.9.10 Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
DŁUGOTERMINOWE	3 858 272,07	907 653,01	558 107,57
- zobowiązania z tytułu kredytów	2 646 009,99	768 033,22	433 956,37
- zobowiązania z tytułu pożyczek	674 438,22	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	506 106,32	139 619,79	124 151,20
- inne zobowiązania długoterminowe	31 717,54	-	-
KRÓTKOTERMINOWE	1 481 687,72	5 377 490,29	4 692 109,57
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	282 549,01	157 721,56	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	652 259,82	5 023 673,18	4 553 186,45
- zobowiązania z tytułu pożyczek	217 961,78	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	319 649,40	196 095,55	138 923,12
- inne	9 267,71	-	-
Razem	5 339 959,79	6 285 143,30	5 250 217,14

Wartość innych zobowiązań krótkoterminowych stanowi wycena kontraktu terminowego (forward) sprzedaży waluty, który został zawarty w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2004						
Bank/ Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	Brańsk	500 000,00	433 956,37	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2005						
Bank/ Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	Brańsk	500 000,00	308 633,13	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy	Brańsk	500 000,00	88 288,88	WIBOR 1M + marża banku	2007-08-15	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco
Bank Spółdzielczy	Brańsk	800 000,00	371 111,21	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2006						
Bank/ Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	2 000 000,00	2 000 180,95	WIBOR 1M + marża banku	2008-05-10	1) przelew wierzytelności 2) weksel in blanco 3) pełnomocnictwo do rachunku
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	185 682,98	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	0,00	WIBOR 1M + marża banku	2007-08-15	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	460 146,06	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2006						
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	88 520,96	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1) weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	585 917,26	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2004						
Bank/ Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	3 000 000,00	0,00	WIBOR O/N + marża banku	2005-09-21	1) przelew wierzytelności 2) poddanie się egzekucji 3) pełnomocnictwo do rachunku
PKO BP S.A.	Oddział w Hajnówce	4 500 000,00	4 492 768,06	WIBOR 1M + marża banku	2005-03-29	1) przelew wierzytelności 2) poddanie się egzekucji 3) pełnomocnictwo do rachunku
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	60 418,39	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1).hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku bankowego

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2005						
Bank/ Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	3 000 000,00	157 721,56	WIBOR O/N + marża banku	2006-09-21	1) przelew wierzytelności 2) poddanie się egzekucji 3) pełnomocnictwo do rachunku
PKO BP S.A.	Oddział w Hajnówce	4 500 000,00	4 492 768,06	WIBOR 1M + marża banku	2006-03-28	1) przelew wierzytelności 2) poddanie się egzekucji 3) pełnomocnictwo do rachunku
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	121 523,49	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	122 862,80	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	286 518,82	WIBOR 1M + marża banku	2007-08-15	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK – 31-12-2006						
Bank/ Jednostka	Siedziba	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	3 000 000,00	282 549,01	WIBOR O/N + marża banku	2008-09-21	1) przelew wierzytelności 2) pełnomocnictwo do rachunku 3) poddanie się egzekucji
PKO BP S.A.	Oddział w Hajnówce	4 500 000,00	109 451,52	WIBOR 1M + marża banku	2009-03-28	1) przelew wierzytelności 2) pełnomocnictwo do rachunku 3) poddanie się egzekucji
Bank Millennium S.A.	Warszawa	1 600 000,00	0,00	WIBOR 1M + marża banku	2007-07-16	1) przelew wierzytelności 2) pełnomocnictwo do rachunku 3) poddanie się egzekucji
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	121 998,50	WIBOR 1M + marża banku	2009-06-30	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	800 000,00	211 150,03	WIBOR 1M + marża banku	2010-02-28	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco, 3) przewłaszczenie maszyn i urządzeń, 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Bank Spółdzielczy w Brańsku	Brańsk	500 000,00	209 659,77	WIBOR 1M + marża banku	2007-08-15	1) hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 na nieruchomości Bielsk Podlaski, ul. Rejonowa 5, 2) weksel in blanco
Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Białystok	120 000,00	27 879,04	procent stopy referencyjnej określonej przez Komisję Europejską w DzUKE	2009-06-30	1) weksel in blanco, 2) przewłaszczenie środków trwałych na wartość brutto 113.597,95
Podlaski Fundusz Kapitałowy	Białystok	800 000,00	190 082,74	stała stopa oprocentowania w skali roku	2009-12-17	1) weksel in blanco poręczony przez UNIBEP S.A.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31 grudnia 2006	31 grudnia 2005	31 grudnia 2004
a) powyżej 1 roku do 3 lat	3 320 448,21	732 477,22	433 956,37
b) powyżej 3 lat do 5 lat	–	35 556,00	–
c) powyżej 5 lat	–	–	–
Razem	3 320 448,21	768 033,22	433 956,37

Jednostki Grupy nie posiadają zaciągniętych kredytów w walutach obcych.

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wpływ wyceny na zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych i krótkoterminowych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

za rok zakończony 31.12.2004 –	-5 625,24 zł
za rok zakończony 31.12.2005 –	-17 448,41 zł
za rok zakończony 31.12.2006 –	-37 460,63 zł

24.1.9.11 Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ					
	31-12-2006		31-12-2005		31-12-2004	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
– poniżej 1 roku	374 386,34	319 649,40	247 337,22	184 353,93	203 786,12	138 923,12
– od 1 do 5 lat	556 670,24	506 106,32	374 613,95	151 361,41	367 794,81	124 151,20
– powyżej 5 lat	–	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	931 056,58	825 757,72	621 951,17	335 715,34	571 580,93	263 074,32
– w tym: przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-105 300,86	–	-286 235,83	–	-308 506,61	–
Wartość bieżąca	825 755,72	825 755,72	335 715,34	335 715,34	263 074,32	263 074,32

24.1.9.12 Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	234 305,97	185 409,77	150 728,24
– odprawy emerytalne	222 020,26	174 409,12	140 363,60
– odprawy rentowe	12 285,71	11 000,65	10 364,64
a) zwiększenia (z tytułu)	54 188,84	48 896,20	34 681,53
– odprawy emerytalne	51 914,10	47 611,14	34 045,52
– odprawy rentowe	2 274,74	1 285,06	636,01
b) wykorzystanie (z tytułu)	–	–	–
c) rozwiązanie (z tytułu)	–	–	–
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	288 494,81	234 305,97	185 409,77
– odprawy emerytalne	273 934,36	222 020,26	174 409,12
– odprawy rentowe	14 560,45	12 285,71	11 000,65

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	7 764,22	3 684,37	336,14
– odprawy emerytalne	6 012,44	3 189,31	–
– odprawy rentowe	1 751,78	495,06	336,14
a) zwiększenia (z tytułu)	4 137,39	7 764,22	3 684,37
– odprawy emerytalne	2 086,85	6 012,44	3 189,31
– odprawy rentowe	2 050,54	1 751,78	495,06
b) wykorzystanie (z tytułu)	7 764,22	3 684,37	336,14
– odprawy emerytalne	6 012,44	3 189,31	–
– odprawy rentowe	1 751,78	495,06	336,14
c) rozwiązanie (z tytułu)	–	–	–
– odprawy emerytalne	–	–	–
– odprawy rentowe	–	–	–
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	4 137,39	7 764,22	3 684,37
– odprawy emerytalne	2 086,85	6 012,44	3 189,31
– odprawy rentowe	2 050,54	1 751,78	495,06

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2004–2006:

Stopa dyskonta	4%
Przewidywany przyszły wzrost wynagrodzeń	10%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarium została wykonana na dzień 31 grudnia 2006 roku.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANY W ROKU ZAKOŃCZONYM		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	2 731 883,29	2 925 240,44	1 388 342,24
– świadczenia urlopowe	596 986,31	382 823,61	193 099,22
– naprawy gwarancyjne	1 513 254,65	1 036 166,83	1 112 743,02
– rezerwa na podwykonawców	527 642,33	1 356 750,00	–
– rezerwa na premie	–	50 000,00	50 000,00
– koszty windykacji (przewidywane straty)	50 000,00	50 000,00	–
– koszty pozostałe	44 000,00	49 500,00	32 500,00
a) zwiększenia (z tytułu)	2 367 955,02	1 934 449,36	2 356 553,76
– świadczenia urlopowe	862 614,95	605 009,55	382 823,61
– naprawy gwarancyjne	885 667,42	802 326,18	467 480,15
– rezerwa na podwykonawców	583 672,65	483 113,63	1 356 750,00
– rezerwa na premie	–	–	50 000,00
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	–	50 000,00
– koszty pozostałe	36 000,00	44 000,00	49 500,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	1 826 628,64	2 127 806,51	819 655,56
– świadczenia urlopowe	596 986,31	390 846,85	193 099,22
– naprawy gwarancyjne	670 000,00	325 238,36	544 056,34
– rezerwa na podwykonawców	465 642,33	1 312 221,30	–
– rezerwa na premie	–	50 000,00	50 000,00
– koszty windykacji (przewidywane straty)	50 000,00	–	–
– koszty pozostałe	44 000,00	49 500,00	32 500,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	97 613,66	–	–
– świadczenia urlopowe	–	–	–
– naprawy gwarancyjne	35 613,66	–	–
– rezerwa na podwykonawców	62 000,00	–	–
– rezerwa na premie	–	–	–
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	–	–
– koszty pozostałe	–	–	–
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	3 175 596,01	2 731 883,29	2 925 240,44
– świadczenia urlopowe	862 614,95	596 986,31	382 823,61
– naprawy gwarancyjne	1 693 308,41	1 513 254,65	1 036 166,83
– rezerwa na podwykonawców	583 672,65	527 642,33	1 356 750,00
– rezerwa na premie	–	–	50 000,00
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	50 000,00	50 000,00
– koszty pozostałe	36 000,00	44 000,00	49 500,00

24.1.9.13 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
– z tytułu dostaw i usług	37 359 685,61	31 433 983,76	16 961 606,14
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 089 426,36	620 964,73	681 716,74
– z tytułu wynagrodzeń	281 939,38	246 845,43	450 261,78
– zaliczki otrzymane na dostawy	561 274,18	1 438 701,31	1 918 407,70
– inne	86 987,40	59 830,05	401 796,33
– fundusze specjalne	52 262,57	53 039,24	16 802,50
Razem	39 431 575,50	33 853 364,52	20 430 591,19

Zobowiązania krótkoterminowe – struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ					
	31-12-2006		31-12-2005		31-12-2004	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	31 552 840,59	x	33 031 590,46	x	20 430 591,19
b) w walutach obcych	x	7 878 734,91	x	821 774,06	x	–
– USD	99 180,81	288 665,75	222 038,54	724 134,29	–	–
– RUB	67 947 407,31	7 508 188,51	29 503,47	3 348,64	–	–
– EUR	21 370,56	81 874,89	24 429,02	94 291,13	–	–
– UAH	10,00	5,76	–	–	–	–
Razem	x	39 431 575,50	x	33 853 364,52	x	20 430 591,19

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2004, 2005 i 2006 roku nie występują.

24.1.9.14 Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2004 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2003 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2004 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	211 421,00	-14 549,00	196 872,00
Rezerwa na niechodliwe towary	9 169,00	-9 169,00	–
Rezerwy na urlopy	36 689,00	36 047,00	72 736,00
Premia	9 500,00	–	9 500,00
Rezerwa – koszty podwykonawców	–	257 783,00	257 783,00
Pozostałe koszty	6 175,00	3 230,00	9 405,00
Odprawy emerytalne, rentowe – długot.	28 638,00	6 590,00	35 228,00
Odprawy emerytalne, rentowe – krótk.	64,00	636,00	700,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów „-“)	253 897,00	302 180,00	556 077,00
Kontrakty – rezerwa na straty	10 879,00	-9 133,00	1 746,00
Należności dyskonto	162 157,00	91 653,00	253 810,00
RAZEM AKTYWA	728 589,00	665 268,00	1 393 857,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów „+“)	170 583,00	435 326,00	605 909,00
Leasing (wartość netto środków trwałych – zobowiązanie z tytułu leasingu)	10 162,00	7 769,00	17 931,00
Dyskonto zobowiązań	116 160,00	81 998,00	198 158,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2003 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2004 r.
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	-	-	-
RAZEM REZERWY	296 905,00	525 093,00	821 998,00
Netto rezerwa/aktywa na podatek dochodowy odroczoney – wpływ na wynik finansowy	431 684,00	140 175,00	571 859,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2005 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2004 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2005 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	196 872,00	90 647,00	287 519,00
Rezerwy na urlopy	72 736,00	40 692,00	113 428,00
Premia	9 500,00	-9 500,00	-
Niewypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	-	86 957,00	86 957,00
Rezerwa – koszty podwykonawców	257 783,00	-157 531,00	100 252,00
Inne koszty	9 405,00	-1 045,00	8 360,00
Odprawy emerytalne, rentowe – długot.	35 228,00	9 290,00	44 518,00
Odprawy emerytalne, rentowe – krótk.	700,00	775,00	1 475,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów „-“)	556 077,00	666 410,00	1 222 487,00
Kontrakty – rezerwa na straty	1 746,00	25 620,00	27 366,00
Należności dyskonto	253 810,00	51 329,00	305 139,00
Pozostałe koszty	-	-	-
Nieopłacone odsetki	-	4 468,00	4 468,00
Produkcja niezakończona Orzeł Unibep	-	86 732,00	86 732,00
RAZEM AKTYWA	1 393 857,00	894 844,00	2 288 701,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów „+“)	605 909,00	272 425,00	878 334,00
Leasing (wartość netto środków trwałych – zobowiązanie z tytułu leasingu)	17 931,00	16 619,00	34 550,00
Dyskonto zobowiązań	198 158,00	17 225,00	215 383,00
RAZEM PASYWA	821 998,00	306 269,00	1 128 267,00
Netto rezerwa/aktywa na podatek dochodowy odroczoney – wpływ na wynik finansowy	571 859,00	588 575,00	1 160 434,00

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów w roku 2006 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2005 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	287 519,00	34 210,00	321 729,00
Rezerwy na urlopy zaległe	113 428,00	50 468,00	163 896,00
Niewypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 957,00	39 069,00	126 026,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	100 252,00	10 646,00	110 898,00
Inne koszty	8 360,00	-1 520,00	6 840,00
Odprawy emerytalne, rentowe – długot.	44 518,00	10 296,00	54 814,00
Odprawy emerytalne, rentowe – krótk.	1 475,00	-689,00	786,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów „-“)	1 222 487,00	-566 365,00	656 122,00
Kontrakty – rezerwa na straty	27 366,00	-26 945,00	421,00
Należności dyskonto	305 139,00	4 414,00	309 553,00
Pozostałe koszty	-	-	-
Nieopłacone odsetki	4 468,00	508,00	4 976,00
Produkcja niezakończona podatkowo	86 732,00	651 615,00	738 347,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	-	50 796,00	50 796,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	3 170,00	3 170,00
RAZEM AKTYWA	2 288 701,00	259 673,00	2 548 374,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2005 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.
Kontrakty (zwiększenie przychodów „+”)	878 334,00	17 945,00	896 279,00
Leasing (wartość netto środków trwałych – zobowiązanie z tytułu leasingu)	34 550,00	29 767,00	64 317,00
Dyskonto zobowiązań	215 383,00	-9 808,00	205 575,00
Kontrakty UNIHOUSE	-	15 207,00	15 207,00
Kary naliczone, a nieotrzymane	-	7 459,00	7 459,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	-	10 151,00	10 151,00
RAZEM REZERWY	1 128 267,00	70 721,00	1 198 988,00
Netto rezerwa/aktywa na podatek dochodowy odroczony – wpływ na wynik finansowy	1 160 434,00	188 952,00	1 349 386,00

24.1.9.15 Długoterminowe kontrakty budowlane

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Planowane przychody z bieżących projektów	434 546 930,50	301 811 581,78	181 205 238,84
Planowane koszty z bieżących projektów	398 385 679,01	282 662 852,62	170 694 207,73
Planowana marża na bieżących projektach	36 161 251,49	19 148 729,16	10 511 031,11
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	183 627 449,23	128 457 767,57	51 011 221,08
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	166 794 597,15	120 976 250,13	48 077 735,73
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	16 832 852,08	7 481 517,44	2 933 485,35
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	19 328 399,41	11 667 211,72	7 577 545,76
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	53,45%	60,93%	72,09%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	182 176 510,43	130 890 768,69	50 748 950,23
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	5 687 392,56	4 622 809,02	3 188 992,92
<i>– w tym: dotyczące zakończonych projektów</i>	<i>783 179,85</i>	<i>621 666,29</i>	<i>-</i>
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	3 455 489,48	6 578 177,05	2 935 910,89
<i>– w tym: dotyczące planowanej straty</i>	<i>2 215,57</i>	<i>144 033,86</i>	<i>9 188,82</i>

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalania przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W sytuacji kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

24.1.9.16 Kaucje z tytułu umów budowlanych

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Zatrzymane przez odbiorców – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 361 480,05	7 825 154,46	3 489 085,53
Zatrzymane przez odbiorców – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	2 692 835,67	1 090 537,76	604 792,88
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	11 054 315,72	8 915 692,22	4 093 878,41
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 546 671,97	5 565 209,14	2 995 540,65
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	2 392 081,88	1 127 497,93	443 592,56
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	7 938 753,85	6 692 707,07	3 439 133,21

STAN DYSKONTA	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	1 629 223,66	1 605 993,90	1 335 839,71
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	1 081 975,56	1 133 593,89	1 042 935,55

Kaucje z tytułu umów budowlanych podlegają dyskontowaniu i są wykazywane w bilansie w wartości bieżącej. W tabelach wskazano skutki dyskontowania ujęte w bilansie oraz rachunku zysków i strat Grupy na poszczególne okresy. Podane kwoty dyskonta obniżają odpowiednio wartość nominalną należności i zobowiązań z tytułu kaucji. Ponadto w bilansie rozpoznany jest podatek odroczony od podanych kwot wyliczony według obowiązującej stawki podatkowej oraz od efektu zmiany wartości dyskonta w rachunku zysków i strat.

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-878 308,08	-982 813,66	-852 375,87
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	565 566,64	718 411,06	607 382,82
Ogółem korekta marży brutto	-312 741,44	-264 402,60	-244 993,05
Korekta przychodów finansowych	855 078,32	712 659,47	369 995,73
Korekta kosztów finansowych	617 184,97	627 752,72	175 817,76
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt – zobowiązania z tytułu kaucji	9 808,00	-17 225,00	-81 998,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt – należności z tytułu kaucji	4 414,00	51 329,00	91 653,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat – należności z tytułu kaucji	-60 626,09	-145 391,85	-41 160,08

Na koniec roku 2004 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 21% wszystkich zatrzymanych kaucji. Na koniec roku 2005 największa zatrzymana kaucja od jednego kontrahenta wynosiła 10% wszystkich zatrzymanych kaucji, a w roku 2006 dwie największe zatrzymane kaucje stanowiły 20% wszystkich zatrzymanych kaucji.

24.1.9.17 Informacje dotyczące segmentów działalności

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2004				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	108 884 805,71	–	2 145 148,05	–	111 029 953,76
Koszt sprzedaży	104 152 249,38	–	1 768 117,29	–	105 920 366,67
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	4 732 556,33	–	377 030,76	–	5 109 587,09
% zysku brutto ze sprzedaży	4,35%	–	17,58%	–	4,60%
Koszty sprzedaży					–
Koszty zarządu		x			4 913 016,80
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					-78 700,17
ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			117 870,12
Wynik na działalności finansowej					-168 310,14
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		x			-50 440,02
Podatek dochodowy					422 749,00
ZYSK NETTO		x			-473 189,02
Aktywa	30 476 671,25	–	2 845 160,13	–	33 321 831,38
Pozostałe aktywa nieprzypisane	–	–	–	–	7 043 030,59
AKTYWA RAZEM	30 476 671,25	–	2 845 160,13	–	40 364 861,97
Pasywa	27 548 481,43	–	37 054,97	–	27 585 536,40
Pozostałe pasywa nieprzypisane	–	–	–	–	12 779 325,57
PASYWA RAZEM	27 548 481,43	–	37 054,97	–	40 364 861,97

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2005				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	184 977 003,37		4 383 280,84	-64 350,00	189 295 934,21
Koszt sprzedaży	179 562 511,70		2 949 078,89	-64 350,00	182 447 240,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	5 414 491,67	-	1 434 201,95	-	6 848 693,62
% zysku brutto ze sprzedaży	2,93%	-	32,72%	-	3,62%
Koszty sprzedaży					201 015,99
Koszty zarządu		x			6 053 105,61
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					-55 900,71
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			538 671,31
Wynik na działalności finansowej					-444 515,96
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			94 155,35
Podatek dochodowy					238 649,00
ZYSK (STRATA) NETTO		x			-144 493,65
Aktywa	48 960 351,35	-	3 027 887,27	-	51 988 238,62
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	10 221 881,63
AKTYWA RAZEM	48 960 351,35	-	3 027 887,27	-	62 210 120,25
Pasywa	47 863 043,24	-	272 419,96	-	48 135 463,20
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	14 074 657,05
PASYWA RAZEM	47 863 043,24	-	272 419,96	-	62 210 120,25

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Działalność pozostała	Korekty konsolidacyjne	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	199 646 380,15	-	5 728 309,22	-211 890,00	205 162 799,37
Koszt sprzedaży	190 558 291,63	-	3 781 428,04	-211 890,00	194 127 829,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	9 088 088,52	-	1 946 881,18	-	11 034 969,70
% zysku brutto ze sprzedaży	4,55%	-	33,99%	-	5,38%
Koszty sprzedaży					225 442,44
Koszty zarządu		x			7 281 099,56
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					-22 870,59
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		x			3 505 557,11
Wynik na działalności finansowej					-818 295,59
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		x			2 687 261,52
Podatek dochodowy					543 754,41
ZYSK (STRATA) NETTO		x			2 143 507,11
Aktywa	45 760 746,36	5 469 427,41	4 462 514,84	-	55 692 688,61
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	12 852 669,71
AKTYWA RAZEM	45 760 746,36	5 469 427,41	4 462 514,84	-	68 545 358,32
Pasywa	50 673 571,06	1 694 021,88	467 280,87	-	52 834 873,81
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	15 710 484,51
PASYWA RAZEM	50 673 571,06	1 694 021,88	467 280,87	-	68 545 358,32

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

W roku 2004 cały obrót Grupy związany był wyłącznie z działalnością na terytorium kraju.

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2005		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	169 194 085,07	20 101 849,14	189 295 934,21
Koszt sprzedaży	162 986 769,15	19 460 471,44	182 447 240,59
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	6 207 315,92	641 377,70	6 848 693,62
% zysku brutto ze sprzedaży	3,67%	3,19%	3,62%
Koszty sprzedaży			201 015,99
Koszty zarządu	x		6 053 105,61
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			-55 900,71
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	x		538 671,31
Wynik na działalności finansowej			-444 515,96
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		94 155,35
Podatek dochodowy			238 649,00
ZYSK (STRATA) NETTO	x		-144 493,65
Aktywa	52 847 684,39	454 802,57	53 302 486,96
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	8 907 633,29
AKTYWA RAZEM	52 847 684,39	454 802,57	62 210 120,25
Pasywa	46 302 474,58	821 774,06	47 124 248,64
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	15 085 871,61
PASYWA RAZEM	46 302 474,58	821 774,06	62 210 120,25

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31-12-2006		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	175 669 789,34	29 493 010,03	205 162 799,37
Koszt sprzedaży	167 267 303,02	26 860 526,65	194 127 829,67
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	8 402 486,32	2 632 483,38	11 034 969,70
% zysku brutto ze sprzedaży	4,78%	8,93%	13,71%
Koszty sprzedaży			225 442,44
Koszty zarządu			7 281 099,56
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			-22 870,59
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			3 505 557,11
Wynik na działalności finansowej			-818 295,59
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM			2 687 261,52
Podatek dochodowy			543 754,41
ZYSK (STRATA) NETTO			2 143 507,11
Aktywa	39 823 185,36	9 716 088,63	49 539 273,99
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	19 006 084,33
AKTYWA RAZEM	39 823 185,36	9 716 088,63	68 545 358,32
Pasywa	42 531 082,75	8 707 319,49	51 238 402,24
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	17 306 956,08
PASYWA RAZEM	42 531 082,75	8 707 319,49	68 545 358,32

24.1.9.18 Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
– sprzedaż usług budowlanych	199 646 380,15	184 977 003,37	108 884 805,71
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
– sprzedaż wyrobów	5 061 828,43	3 811 764,46	1 825 154,82
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
– sprzedaż usług pozostałych	449 912,06	476 487,14	177 308,32
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	205 158 120,64	189 265 254,97	110 887 268,85
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) kraj	175 665 110,61	169 163 405,83	110 887 268,85
– sprzedaż usług budowlanych	170 153 370,12	164 875 154,23	108 884 805,71
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
– sprzedaż wyrobów	5 061 828,43	3 811 764,46	1 825 154,82
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
– sprzedaż usług pozostałych	449 912,06	476 487,14	177 308,32
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
b) eksport	29 493 010,03	20 101 849,14	–
– sprzedaż usług budowlanych	29 493 010,03	20 101 849,14	–
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	205 158 120,64	189 265 254,97	110 887 268,85
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) sprzedaż materiałów	4 678,73	30 679,24	142 684,91
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	4 678,73	30 679,24	142 684,91
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) kraj	4 678,73	30 679,24	142 684,91
– sprzedaż materiałów	4 678,73	30 679,24	142 684,91
w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–
b) eksport	–	–	–
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	4 678,73	30 679,24	142 684,91
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–	–

24.1.9.19 Koszty według rodzajów

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
a) amortyzacja	684 134,75	517 954,19	427 891,55
b) zużycie materiałów i energii	53 029 338,08	39 249 896,48	24 724 287,52
c) usługi obce	133 381 686,09	132 307 942,32	73 705 379,07
d) podatki i opłaty	530 063,05	533 329,37	446 960,01
e) wynagrodzenia	12 171 716,60	10 130 966,17	6 785 418,13
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 770 256,83	2 269 061,78	1 552 052,96
g) pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	2 524 556,21	1 994 213,47	3 885 305,90
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	205 091 751,61	187 003 363,78	111 527 295,14
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-2 542 644,54	2 087 879,91	-723 838,81
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-916 138,21	-427 852,19	-101 090,60
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-225 442,44	-201 015,99	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-7 281 099,56	-6 053 105,61	-4 913 016,80
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	194 126 426,86	182 409 269,90	105 789 348,93

24.1.9.20 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	6 994,96	-
b) dotacje	13 006,17	-	8 250,00
c) pozostałe, w tym:	471 383,11	117 602,77	830 790,63
– rozwiązane odpisy aktualizujące	280 679,48	29 585,33	470 179,93
– odpisane zobowiązania	61 255,71	-	133 046,60
– rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	29 759,57	51 225,48	128 097,76
– kary i odszkodowania	98 642,76	2 426,63	59 193,41
– inne	1 045,59	34 365,33	40 272,93
Razem	484 389,28	124 597,73	839 040,63

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	35 166,75	-	49 797,46
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	354 168,95	10 293,13	322 903,44
– odpisy aktualizujące należności	354 168,95	10 293,13	322 903,44
– odpisy aktualizujące zapasy	-	-	-
c) pozostałe, w tym:	117 924,17	170 205,31	545 039,90
– spisane należności	-	-	413 324,41
– przekazane darowizny	78 500,00	83 227,02	39 942,66
– koszty sądowe i procesowe	38 049,39	63 387,10	47 858,73
– likwidacja materiałów niechodliwych	-	-	34 016,97
– szkody w składnikach majątku	-	-	430,75
– inne	1 374,78	23 591,19	9 466,38
Razem	507 259,87	180 498,44	917 740,80

24.1.9.21 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) z tytułu odsetek w tym:	915 914,82	795 435,07	477 527,18
– odsetki od udzielonych pożyczek	–	–	–
– dyskonto kaucji	855 078,32	712 659,47	369 995,73
– wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	27 600,00	10 061,02	977,66
– pozostałe	33 236,50	72 714,58	106 553,79
b) inne przychody finansowe	1 051,60	33 636,55	2 500,00
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	–	–	–
Razem	916 966,42	829 071,62	480 027,18

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) dodatnie różnice kursowe	–	33 635,51	–
– zrealizowane	–	31 598,16	–
– niezrealizowane	–	2 037,35	–
b) rozwiązane rezerwy	–	–	–
c) pozostałe	1 051,60	1,04	2 500,00
Razem	1 051,60	33 636,55	2 500,00

KOSZTY FINANSOWE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) z tytułu odsetek, w tym:	1 212 950,51	1 154 025,68	535 967,78
– odsetki od kredytów i pożyczek	475 786,37	479 088,57	323 625,17
– dyskonto kaucji	628 640,84	627 752,72	175 817,76
– odsetki od leasingu	16 652,62	35 213,84	35 329,99
– pozostałe	91 870,68	11 970,55	1 194,86
b) inne koszty finansowe	522 311,50	119 561,90	112 369,54
Razem	1 735 262,01	1 273 587,58	648 337,32

INNE KOSZTY FINANSOWE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
a) ujemne różnice kursowe	341 564,33	–	30 978,85
– zrealizowane	126 628,40	–	14 750,12
– niezrealizowane	214 935,93	–	16 228,73
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	–	–	–
c) pozostałe, w tym:	180 747,17	119 561,90	81 390,69
– z tytułu prowizji	104 701,88	60 598,97	55 257,59
– z tytułu kosztów gwarancji bankowej	59 925,98	58 822,93	25 903,10
– pozostałe	16 119,31	140,00	230,00
Razem	522 311,50	119 561,90	112 369,54

24.1.9.22 Podatek dochodowy

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
ZYSK BRUTTO	2 687 261,52	94 155,35	-50 440,02
– korekty wynikające z tytułu trwałych różnic pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	-111 411,89	1 141 999,16	2 665 022,98
– korekty wynikające z tytułu różnic przejściowych pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania	832 102,68	3 117 658,56	350 182,32
– odliczenia od podstawy opodatkowania	-4 000,00		-2 000,00
PODSTAWA OPODATKOWANIA	3 403 952,31	4 353 813,07	2 962 765,28
Podatek wyliczony wg stawek krajowych (19%)	646 750,00	827 224,00	562 924,00
Podatek od dochodów uzyskanych za granicą według stawek obowiązujących na terytorium ich uzyskania	412 583,41	–	–
Odliczenia od podatku ustalonego według stawek krajowych podatku zapłaconego za granicą zgodnie z art. 20 ustawy PDOP	-326 628,00	–	–
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	732 705,41	827 224,00	562 924,00
PODATEK DOCHODOWY ODRO CZONY	-188 952,00	-588 575,00	-140 175,00
OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	543 753,41	238 649,00	422 749,00
EFEKTYWNA STAWKA PODATKOWA	20,23%	253,46%	838,12%

24.1.9.23 Poniesione i planowane nakłady inwestycyjne oraz przyszłe zobowiązania z tytułu wydatków inwestycyjnych

NAKLADY INWESTYCYJNE	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:	1 560 138,18	1 201 502,01	1 301 164,13
– grunty	–	–	–
– budynki i budowle	239 233,01	197 474,77	192 665,50
– urządzenia techniczne i maszyny	755 690,30	407 199,28	192 565,21
– środki transportu	368 757,05	336 994,42	168 281,34
– inne środki trwałe	166 225,75	180 719,03	323 030,09
– środki trwałe w budowie	30 232,07	79 114,51	424 621,99
Wartości niematerialne i prawne	582 916,10	18 330,00	15 000,00
Finansowe aktywa trwałe	353 500,00	–	–
Razem	2 496 554,28	1 219 832,01	1 316 164,13
	UNIHOUSE	UNIBEP	
Nakłady poniesione do 30-06-2007	528 715,72	435 844,65	
Planowane nakłady do 31-12-2007	2 700 000,00	500 000,00	

24.1.9.24 Transakcje ze stronami powiązаныmi

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności			Zobowiązania		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Podmiot dominujący i jednostki zależne	5 722 683,72	184 103,48	18 849,19	5 722 683,72	184 103,48	18 849,19
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązаныmi	5 722 683,72	184 103,48	18 849,19	5 722 683,72	184 103,48	18 849,19

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów			Zakup produktów, materiałów i towarów		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Podmiot dominujący i jednostki zależne	8 037 755,25	3 117 427,30	83 749,08	7 986 600,99	3 117 427,30	85 947,50
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązаныmi	8 037 755,25	3 117 427,30	83 749,08	7 986 600,99	3 117 427,30	85 947,50

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozostałe przychody operacyjne			Pozostałe koszty operacyjne		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Podmiot dominujący i jednostki zależne	0,00	17 425,24	3 907,50	0,00	0,00	0,00
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązаныmi	0,00	17 425,24	3 907,50	0,00	0,00	0,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe			Koszty finansowe		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Podmiot dominujący i jednostki zależne	51 119,94	0,00	0,00	51 119,94	0,00	0,00
Ogółem rozrachunki z podmiotami powiązаныmi	51 119,94	0,00	0,00	51 119,94	0,00	0,00

Transakcje powiązane pomiędzy jednostkami dotyczyły dodatkowo wniesienia przez Emitenta do UNIHOUSE Sp. z o.o. w 2004 roku aportu na pokrycie udziałów oraz w 2006 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa na pokrycie podwyższonego kapitału. Różnica między wyceną przyjętych składników w jednostce zależnej wycenionych w wartości godziwej a wartością bilansową tychże składników w jednostce wnoszącej aport stanowi korektę konsolidacyjną w wartości 2 696 948,14 zł.

Ponadto zostały dokonane korekty konsolidacyjne wynikające z przeliczenia wzajemnych kontraktów budowlanych.

Transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Grupy przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
UNIBEP S.A.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 339 408,42	1 113 942,70	955 698,14
– Zarząd	1 102 380,06	868 465,99	737 951,96
– Rada Nadzorcza	237 028,36	245 476,71	217 746,18
UNIHOUSE SP. Z O.O.			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	170 259,13	310 574,16	120 305,28
– Zarząd	170 259,13	310 574,16	120 305,28
– Rada Nadzorcza	–	–	–
RAZEM GRUPA UNIBEP	1 509 667,55	1 424 516,86	1 076 003,42

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁKI ORAZ OSOBY NADZORUJĄCE SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podmiot	Data transakcji	Tytuł transakcji	Wartość transakcji	Wartość rozliczonej transakcji na dzień zatwierdzenia sprawozdania
Członek Zarządu UNIBEP S.A./ Członek Rady Nadzorczej UNIHOUSE Sp. z o.o.	18-10-2006	Zakup lokalu mieszkalnego wraz ze współwłasnością gruntu	500 000,00	500 000,00

24.1.9.25 Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów spółki UNIBEP S.A. na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółki. Gwarancje udzielane zleceniodawcom UNIBEP S.A. stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

UNIBEP S.A. korzystała z limitów na gwarancje przyznanych przez banki i zakłady ubezpieczeń. Zabezpieczeniem przyznanych limitów były weksle in blanco o łącznej wartości 14 350 tys. zł na dzień 31 grudnia 2006, 8 350 tys. zł na dzień 31 grudnia 2005 oraz 5 600 tys. zł na dzień 31 grudnia 2004 r. W ramach przyznanych limitów Spółka mogła zlecać wystawianie gwarancji na stałych warunkach.

Przeciwko spółce UNIBEP S.A. toczą się sprawy sporne z:

- firmą Traffic Krzysztof Popławski w związku z umową przelewu wierzytelności, wartość przedmiotu sporu 138 425,96 zł. Sprawa w toku.
- Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie w związku z grzywną za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, wartość przedmiotu sporu 205 200 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło przedmiotową decyzję. Sprawa w toku.

	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	–	–	–
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	13 228 537,25	4 952 531,43	6 863 941,49
Na rzecz pozostałych jednostek	13 228 537,25	4 952 531,43	6 863 941,49
– udzielone gwarancje i poręczenia	11 876 911,29	1 680 000,00	6 863 941,49
– sprawy sporne	343 625,96	–	–
– wystawione weksle jako zabezpieczenia	1 008 000,00	3 272 531,43	–

24.1.9.26 Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego

Zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmowały głównie umowy, które dotyczyły wynajmu pomieszczeń biurowych oraz dzierżawy samochodów.

Na dzień 31.12.2006 UNIBEP S.A. wynajmowała pomieszczenia biurowe w Warszawie i Moskwie. W Warszawie użytkowano lokal o powierzchni 111 m² przy ulicy Rzymowskiego 30. Umowę najmu zawarto z Bitrex Sp. z o.o. na czas nieokreślony. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 5 900 zł. Natomiast w Moskwie użytkowano lokal o powierzchni 111,55 m² przy Projезд Nansena 1/2a. Umowę najmu zawarto na czas określony do dnia 01.11.2007 z IP Borisienko Michaił Anatoliewicz. Wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 63 973 RUB.

Spółka UNIBEP S.A. użytkuje samochody osobowe i ciężarowe na podstawie długoterminowych umów dzierżawy. Okres dzierżawy poszczególnych samochodów wynosi 3 lata. Łączne kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu umów leasingu operacyjnego wynoszą:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
– poniżej 1 roku	141 580,92	141 580,92	–
– od 1 do 3 lat	40 525,53	182 106,45	–
Razem	182 106,45	323 687,37	–

24.1.9.27 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29.08.2007 r. akcjonariusze dokonali podwyższenia kapitału UNIBEP S.A. o 3 018,40 zł oraz dokonali zmiany Statutu UNIBEP S.A. Wartość nominalna jednej akcji po podwyższeniu kapitału wyniosła 68,70 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem złotych 70/100). W nowym Statucie zlikwidowano uprzywilejowanie akcji założycielskich serii A co do głosu. Dnia 19.09.2007 r. akcjonariusze jednostki dominującej dokonali podziału akcji. Kapitał akcyjny w wysokości 2 772 718,40 zł dzieli się obecnie na 27 277 184 akcje na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Po dniu bilansowym zostały podpisane kontrakty budowlane w kraju na łączną wartość 390 252 000 zł oraz na rynkach zagranicznych o łącznej wartości 115 003 000 EUR. Dodatkowo podpisano list intencyjny w sprawie kontraktu na budowę wielofunkcyjnego kompleksu w Kazaniu, Federacja Rosyjska. Wstępna wartość kontraktu 102 668 936 EUR.

Po dniu bilansowym nastąpił wzrost wartości zobowiązań z tytułu kredytów o 10 879 000 zł. Na powyższą kwotę składa się wartość zaciągniętych kredytów przez jednostkę zależną w wysokości 12 879 000 zł oraz spłata kredytu długoterminowego przez jednostkę dominującą w wysokości 2 000 000 zł. Jednocześnie spółka dominująca dzięki poprawie płynności lokuje wolne środki na lokatach terminowych.

24.1.9.28 Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2004
Pracownicy umysłowi	133	116	121
Pracownicy fizyczni	162	149	89
Razem	295	265	210

24.1.10 Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Poniższe tabele prezentują uzgodnienie kapitałów własnych i wyniku finansowego wynikających z bilansów oraz rachunków zysków i strat publikowanych w latach 2004–2006 i przekształconych według zasad MSSF. Z uwagi na fakt, że na zakończenie roku 2004 jednostka nie sporządziła sprawozdania skonsolidowanego, korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 56 Ustawy o rachunkowości, poniższe zestawienia prezentują za ten rok dane finansowe będące sumą poszczególnych pozycji jednostkowych bilansów oraz rachunków zysków i strat sporządzone zgodnie z UoR, a następnie skorygowane o korekty konsolidacyjne. Tak sporządzone sprawozdanie podlegało przekształceniu na MSSF.

Korekty publikowanych sprawozdań finansowych wynikające z doprowadzenia ich do zgodności z zasadami MSSF dotyczyły:

- wyceny kredytów i pożyczek oraz należności i zobowiązań z tytułu kaucji według skorygowanej ceny nabycia;
- przyjęcia na dzień przejścia na MSSF, tj. 01 stycznia 2004 r., wartości wycenionych w wartości godziwej aktywów trwałych jako domniemanego kosztu, zgodnie z MSSF 1;
- korekty wyceny majątku trwałego w związku z aktywowaniem kosztów finansowania zewnętrznego.

W wyniku badania sprawozdań finansowych spółek tworzących Grupę Emitenta za lata 2004–2006 stwierdzono również konieczność wprowadzenia korekt, tak aby sprawozdania te rzetelnie i jasno przedstawiały sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy, zgodnie z art. 4 ustęp 1 UoR, takich jak:

- naliczenie rezerw na świadczenia pracownicze, tj. z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, niewykorzystanych urlopów;
- rozpoznanie umów leasingu finansowego;
- ujęcie korekt konsolidacyjnych nieuwzględnionych w sprawozdaniu publikowanym dotyczących m.in. wniesionego aportem majątku, realizowanych wspólnie kontraktów budowlanych oraz dotyczącego tych korekt podatku odroczonego i przeliczenia kontraktów długoterminowych;
- skorygowania wyniku finansowego oraz pozycji bilansowych dotyczących rezerw na prace wykonane, a niezafakturowane przez podwykonawców;
- skorygowania wyceny zapasów – produkcji w toku;
- skorygowanie wyceny bilansowej zobowiązań w walutach obcych.

24.1.10.1 Uzgodnienie kapitału własnego na dzień przejścia i poszczególne daty prezentowanych okresów sprawozdawczych

	STAN NA DZIEŃ			
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
KAPITAŁ WŁASNY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	5 454 632,98	5 075 518,03	3 239 180,18	4 039 333,64
Korekty kapitału wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	521 631,49	664 738,24	853 140,18	896 266,32
Wycena środków trwałych wg domniemanego kosztu	1 092 358,40	1 092 358,40	1 092 358,40	1 092 358,40
Wycena należności i zobowiązań dotyczących kaucji z tytułu umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia	-454 725,97	-382 644,01	-237 252,16	-196 092,08
Wycena kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia	29 869,12	9 903,81	977,66	0,00
Korekta wyceny składników majątku trwałego	-145 870,06	-54 879,96	-2 943,72	0,00
Korekty kapitału wynikające z ujednoczenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów	-677 122,54	-2 203 834,64	-311 405,08	-177 695,66
Wprowadzenie leasingu	87 059,05	147 291,58	76 441,39	43 321,46
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze	-786 527,15	-543 186,86	-389 187,88	-221 017,10
Naliczenie odroczonego podatku	3 498,00	96 061,00	1 330,00	0,00
Nieujęte korekty konsolidacyjne	-4 983,28	-1 554 961,29	0,00	0,00
Przeliczenie kontraktów długoterminowych	0,00	-23 126,33	0,00	0,00
Korekta wyceny zapasów	0,00	-66 327,97	0,00	0,00
Korekta wyceny zobowiązań w walutach obcych	23 355,42	0,00	0,00	0,00
Korekta błędnego naliczenia rezerw dotyczących podwykonawców	0,00	-262 273,25	0,00	0,00
Inne	475,42	2 688,48	11,41	-0,02
KAPITAŁ WŁASNY PO PRZEKSZTAŁCENIU	5 299 141,93	3 536 421,63	3 780 915,28	4 757 904,30

24.1.10.2 Uzgodnienie wyniku finansowego za poszczególne prezentowane okresy sprawozdawcze

	ZA ROK ZAKOŃCZONY		
	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
WYNIK FINANSOWY PRZED PRZEKSZTAŁCENIEM	2 235 586,76	454 050,25	-296 353,46
Korekty wyniku finansowego wynikające ze zmiany stosowanych krajowych zasad rachunkowości na MSSF	-131 925,74	-188 401,94	-43 126,14
Wycena należności i zobowiązań dotyczących kaucji z tytułu umów o budowę w skorygowanej cenie nabycia	-72 081,96	-145 391,85	-41 160,08
Wycena kredytów i pożyczek w skorygowanej cenie nabycia	19 965,31	8 926,15	977,66
Korekta wyceny składników majątku trwałego	-79 809,09	-51 936,24	-2 943,72
Korekty wyniku finansowego wynikające z ujednoczenia stosowanych dotychczas zasad rachunkowości i ujawnienia błędów	39 846,09	-410 141,96	-133 709,42
Wprowadzenie leasingu	-2 801,39	70 850,19	33 119,93
Wprowadzenie rezerw na świadczenia pracownicze	-243 340,29	-153 998,98	-168 170,78
Naliczenie odroczonego podatku	-92 563,00	94 731,00	1 330,00
Nieujęte korekty konsolidacyjne	-2 872,68	-72 673,69	-
Przeliczenie kontraktów długoterminowych	98 007,84	-23 126,33	-
Korekta wyceny zapasów	-	-66 327,97	-
Korekta wyceny zobowiązań w walutach obcych	23 355,42	-	-
Korekta błędnego naliczenia rezerw dotyczących podwykonawców	262 273,25	-262 273,25	-
Inne	-2 213,06	2 677,07	11,43
WYNIK FINANSOWY PO PRZEKSZTAŁCENIU	2 143 507,11	-144 493,65	-473 189,02

24.1.11 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządzała sprawozdania finansowe za poszczególne lata obrotowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości. Sprawozdania te podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2006 r. sporządzone według krajowych zasad rachunkowości zostało zatwierdzone uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 29 sierpnia 2007 r. Sprawozdanie finansowe nie zostało jeszcze opublikowane.

Sprawozdanie finansowe Grupy za 2005 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 9 czerwca 2006 r. Sprawozdanie finansowe zostało opublikowane w „Monitorze Polskim B” nr 276 z dnia 14 lutego 2007 r.

W związku ze skorzystaniem w roku 2004 ze zwolnienia wynikającego z art. 56 Ustawy o rachunkowości, jednostka nie sporządziła skonsolidowanego sprawozdania. Zatwierdzeniu podlegały sprawozdania jednostkowe. Sprawozdanie finansowe UNIBUD BEP Sp. z o.o. zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 maja 2005 r. i opublikowane w „Monitorze Polskim B” nr 1331 z dnia 29 sierpnia 2005 r. Natomiast sprawozdanie UNIHOUSE Sp. z o.o. zostało zatwierdzone uchwałą nr 10 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 maja 2005 r.

Zatwierdzam 08-10-2007

24.2 Badanie skonsolidowanych historycznych rocznych informacji finansowych

24.2.1 Oświadczenie biegłego rewidenta

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu UNIBEP S.A.
z siedzibą przy ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
o historycznych informacjach finansowych prezentowanych w Prospekcie Emisyjnym**

W związku z ubieganiem się przez UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19 („Spółka”, „Emitent”) o dopuszczenie instrumentów kapitałowych Spółki do publicznego obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta sporządzonych za okresy roczne zakończone odpowiednio 31 grudnia 2006 roku, 31 grudnia 2005 roku oraz 31 grudnia 2004 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz dotyczącymi ich interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, a w sprawach nieuregulowanych tymi przepisami, zgodnie z ustawą o rachunkowości (Dz.U. z 2002 roku Nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami), zwane dalej historycznymi informacjami finansowym. Historyczne informacje finansowe zostały przygotowane przez Spółkę w celu zamieszczenia ich w dokumencie rejestracyjnym („Prospekt Emisyjny”) przygotowanym zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam.

Za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz za sporządzenie na ich podstawie historycznych informacji finansowych, jak również za dokonanie przekształceń i dostosowanie tych historycznych informacji finansowych w sposób umożliwiający ich porównywalność odpowiada Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii na temat prawidłowości i rzetelności prezentowanych w Prospekcie Emisyjnym historycznych informacji finansowych na podstawie przeprowadzonego badania.

Historyczne informacje finansowe zostały przez nas zbadane stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że historyczne informacje finansowe nie zawierają istotnych nieprawidłowości. W szczególności badanie to obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Emitenta do sporządzenia historycznych informacji finansowych zasad (polityki) rachunkowości i szacunków oraz sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrówny – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w historycznych informacjach finansowych, jak i całościową ocenę historycznych informacji finansowych.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zaprezentowane w Prospekcie Emisyjnym historyczne informacje finansowe przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta na 31 grudnia 2006 roku, 31 grudnia 2005 roku oraz 31 grudnia 2004 roku, jak też wyników finansowych i przepływów środków pieniężnych za okresy roczne zakończone powyższymi datami.

PODPISY

**BIEGLI REWIDENCI
BADAJĄCY SPRAWOZDANIE**

**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 2807**

ZANIEWSKI PIOTR
NR EWID. 10865/7846

MAZUR MACIEJ
NR EWID. 10922/7870

WOJDAKOWSKA-MROCZEK RENATA
NR EWID. 10985/7957

BIAŁYSTOK, 10 PAŹDZIERNIKA 2007 R.

24.2.2 Wskazanie innych informacji w Prospekcie Emisyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

W pkt 6 Prospektu zamieszczono wyniki szacunkowe oraz prognozę wyników Grupy Emitenta oraz raport biegłego rewidenta ze sprawdzenia wybranych elementów szacunkowych wyników Grupy Emitenta za 2007 rok oraz prognoz wyników Grupy Emitenta na 2008 rok.

24.2.3 Źródła danych finansowych w Prospekcie nie pochodzących ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta

Źródłem informacji stanowiących podstawę prezentowanych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta były również:

- księgi rachunkowe prowadzone przez Emitenta i spółki Grupy Kapitałowej Emitenta,
- opinie biegłych rewidentów z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości za okresy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku, od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 roku oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2004 roku wraz z raportami z przeprowadzonych badań,
- dokumenty źródłowe przekazane przez Zarząd Emitenta i Zarządy spółek Grupy Kapitałowej Emitenta, odnośnie do zdarzeń nieobjętych sprawozdaniami finansowymi,
- oświadczenia Zarządu Emitenta i zarządów spółek Grupy Kapitałowej Emitenta,
- informacje uzyskane od Zarządu i osób upoważnionych przez Zarząd Emitenta i zarządy spółek Grupy Kapitałowej Emitenta.

24.3 Data najnowszych informacji finansowych

Ostatnimi rocznymi skonsolidowanymi informacjami finansowymi sporządzonymi przez Emitenta oraz zbadanymi przez biegłych rewidentów jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku.

24.4 Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe i inne

24.4.1 Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe za okres od 01.01.2007 do 30.09.2007

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Emitenta za okres od 01.01.2007 do 30.09.2007 nie było zbadane przez biegłego rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

SKONSOLIDOWANY BILANS

	NOTA	2007-09-30	2006-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	5 510 187,48	5 125 745,00
Wartości niematerialne		587 127,46	601 190,78
Środki trwałe w budowie		1 101 573,67	30 232,07
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		464 750,00	353 500,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	8 902 698,13	8 361 480,05
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	6 376 242,00	2 548 374,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		517 698,42	541 937,04
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		45 529,82	46 550,34
Aktywa trwałe razem		23 505 806,98	17 609 009,28
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	20 708 954,40	7 665 186,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	68 945 566,25	29 979 924,75
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	8 105 816,71	2 692 835,67
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	18	664 199,06	5 687 392,56
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	275 641,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		19 744 550,62	3 073 415,45
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		445 185,60	1 561 953,14
Aktywa obrotowe razem		118 614 272,64	50 936 349,04
AKTYWA RAZEM		142 120 079,62	68 545 358,32
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		2 722 718,40	2 719 700,00
Udziały własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		-1 349,43	-786,81
Pozostałe kapitały		4 870 306,01	3 068 176,43
Zyski (straty) zatrzymane		5 658 039,17	-487 947,69
Kapitał własny ogółem		13 249 714,15	5 299 141,93
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	5 221 422,20	3 858 272,07
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	361 589,79	288 494,81
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3	500 906,00	1 198 988,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	7 200 366,44	5 546 671,97
Przychody przyszłych okresów		502 334,65	541 910,09
Zobowiązania długoterminowe razem		13 786 619,08	11 434 336,94
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8	65 567 734,19	39 431 575,50
Kaucje z tytułu umów o budowę	2	5 040 619,62	2 392 081,88
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	18	17 723 005,84	3 455 489,48
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6	7 902 490,70	1 481 687,72
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 060 204,20	412 583,41
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	7	12 143 677,73	3 179 733,40
Przychody przyszłych okresów		1 646 014,11	1 458 728,06
Zobowiązania krótkoterminowe razem		115 083 746,39	51 811 879,45
PASYWA RAZEM		142 120 079,62	68 545 358,32
Wartość księgowa		13 249 714,15	5 299 141,93
Liczba udziałów/akcji		39 632	39 632
Wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		334,32	133,71
Rozwodniona liczba udziałów/akcji		39 632	39 632
Rozwodniona wartość księgowa na jeden udział/akcję (w zł)		334,32	133,71

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	NOTA	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
		2007-09-30	2006-09-30
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	9	273 356 169,09	135 418 643,52
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10	1 487 982,17	4 010,47
Przychody ze sprzedaży ogółem		274 844 151,26	135 422 653,99
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	11	255 996 871,38	128 694 533,20
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		1 202 945,77	1 738,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		17 644 334,11	6 726 381,81
Koszty sprzedaży		-	198 725,54
Koszty zarządu		6 458 106,18	5 173 688,22
Pozostałe przychody operacyjne	12	148 574,10	447 198,83
Pozostałe koszty operacyjne	13	573 929,22	105 575,50
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 760 872,81	1 695 591,38
Przychody finansowe	14	1 088 664,75	659 267,25
Koszty finansowe	15	1 065 769,88	1 060 196,37
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		10 783 767,68	1 294 662,26
Podatek dochodowy		2 395 651,24	551 050,49
Zysk (strata) netto		8 388 116,44	743 611,77
Z tego przypadający:			
akcjonariuszom/udziałowcom jednostki dominującej		8 388 116,44	743 611,77
akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		-	-

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ 30-09-2007

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 (strata) bieżący netto	
01 STYCZNIA 2007 r.	2 719 700,00	-	-786,81	1 092 358,40	-	1 975 818,03	-2 631 454,80	2 143 507,11	5 299 141,93
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	2 143 507,11	-2 143 507,11	
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. i UNIHOSE Sp.z o.o. za 2006 r. na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 802 129,58	-1 802 129,58	-	
- podział zysku UNIBEP S.A. 2006 r. - ZFSS	-	-	-	-	-	-	-40 000,00	-	-40 000,00
- podział zysku UNIBEP S.A. za 2006 r. - dywidenda	-	-	-	-	-	-	-400 000,00	-	400 000,00
- wynik roku bieżącego	-	-	-	-	-	-	-	8 388 116,44	8 388 116,44
- podwyższenie kapitału podstawowego w drodze podwyższenia wartości nominalnej akcji	3 018,40								3 018,40
- różnice z przeliczenia UNIBEP T3OB Ukraina	-	-	-562,62	-	-	-	-	-	562,62
30 WRZEŚNIA 2007 r.	2 722 718,40	-	-1 349,43	1 092 358,40	-	3 777 947,61	-2 730 077,27	8 388 116,44	13 249 714,15

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ 30-09-2006

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 (strata) bieżący netto
01 STYCZNIA 2006 r.	2 719 700,00	-	-	1 092 358,40	-	778 283,56	-2 032 910,90	978 990,57	3 536 421,63
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	978 990,57	-978 990,57	-
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 r. do 31.12.2005 r. i UNIHUSE Sp. z o.o. za okres 01.01.2005 do 31.12.2005 r. na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	1 197 534,47	-1 197 534,47	-	-
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - ZFŚS	-	-	-	-	-	-	-30 000,00	-	-30 000,00
- podział zysku UNIBUD BEP S.A. za okres 29.03.2005 do 31.12.2005 r. - dywidenda	-	-	-	-	-	-	-350 000,00	-	-350 000,00
- różnice z przeliczenia UNIBUD T3OB Ukraina	-	-	-378,84	-	-	-	-	743 611,77	743 232,93
30 WRZEŚNIA 2006 r.	2 719 700,00	-	-378,84	1 092 358,40	-	1 975 818,03	-2 631 454,80	743 611,77	3 899 654,56

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2007-09-30	2006-09-30
Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	10 783 767,68	1 294 662,26
II. Korekty razem	1 078 973,23	2 192 518,85
1. Amortyzacja	717 440,36	377 689,26
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	35 314,77	-97 483,10
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	289 029,76	354 582,87
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-11 332,39	578,43
5. Zmiana stanu rezerw	9 037 039,31	-88 630,30
6. Zmiana stanu zapasów	-13 043 767,93	-2 659 315,98
7. Zmiana stanu należności	-39 896 647,12	-3 450 638,72
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	44 665 907,26	9 734 242,82
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 265 498,67	-856 844,34
10. Inne korekty	18 829,99	17 684,56
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-1 998 339,45	-1 139 346,65
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 862 740,91	3 487 181,11
Przeptywy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-1 791 720,41	-1 086 477,17
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	15 573,74	480,07
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		
Nabycie akcji i udziałów		-353 350,00
Odsetki i dywidendy otrzymane		
Pożyczki spłacone/(udzielone)		
Pozostałe	-111 250,00	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 887 396,67	-1 439 347,10
Przeptywy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	9 769 701,66	2 421 157,26
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-3 170 051,06	-375 379,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3 018,40	
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-211 000,54	-261 897,10
Zapłacone odsetki	-381 502,93	-354 582,87
Wypłacone dywidendy	-400 000,00	-350 000,00
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 610 165,53	1 079 298,29
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	15 585 509,77	3 127 132,30
w tym:		
– zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	1 127 707,08	-157 721,56
– różnice kursowe	-35 314,77	97 483,10
Środki pieniężne na początek okresu	2 784 099,53	4 265 299,43
Środki pieniężne na koniec okresu	18 369 609,30	7 392 431,73
– w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	322 186,88	700 760,16

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

NOTA 1

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
Środki trwałe	5 510 187,48	5 125 745,00
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 234 388,88	2 852 396,36
– urządzenia techniczne i maszyny	887 225,50	998 166,25
– środki transportu	846 887,49	724 076,84
– inne środki trwałe	541 685,61	551 105,55
Środki trwałe w budowie	1 101 573,67	30 232,07
Razem	6 611 761,15	5 155 977,07

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2007

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2007 r.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	-	8 092 878,87
Zwiększenia (z tytułu)	451 006,63	168 706,95	322 443,56	81 950,07	1 522 348,23	-	2 546 455,44
- zakup	-	179 497,38	2 299,00	82 766,82	1 522 348,23	-	1 786 911,40
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	451 006,63	-	-	-	-	-	451 006,63
- leasing	-	-	320 144,56	-	-	-	320 144,56
- korekty konsolidacyjne	-	-10 790,40	-	-816,75	-	-	-11 607,15
Zmniejszenia	5 466,00	66 140,46	44 622,10	31 185,05	451 006,63	-	598 420,24
- sprzedaż	-	57 658,46	42 395,00	26 856,05	-	-	126 909,51
- likwidacja i inne	5 466,00	8 482,00	2 227,10	4 329,00	-	-	20 504,10
- przekazanie na środki trwałe	-	-	-	-	451 006,63	-	451 006,63
WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2007 r.	4 483 304,17	1 756 900,35	1 689 072,57	1 010 063,31	1 101 573,67	-	10 040 914,07
UMORZENIE 01.01.2007 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	-	-	2 936 901,80
Umorzenie za okres (z tytułu)	63 548,11	213 507,24	155 010,81	60 184,96	-	-	492 251,12
Zwiększenia	65 596,35	242 516,75	197 405,81	78 740,10	-	-	584 259,01
- amortyzacja bieżąca	65 596,35	242 516,75	197 405,81	78 740,10	-	-	584 259,01
Zmniejszenia:	2 048,24	29 009,51	42 395,00	18 555,14	-	-	92 007,89
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	2 048,24	47 227,27	42 395,00	16 601,80	-	-	108 272,31
- korekty konsolidacyjne	-	-18 217,76	-	1 953,34	-	-	-16 264,42
UMORZENIE 30.09.2007 r.	1 248 915,29	869 674,85	842 185,08	468 377,70	-	-	3 429 152,92
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2007 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	-	5 155 977,07
WARTOŚĆ NETTO 30.09.2007 r.	3 234 388,88	887 225,50	846 887,49	541 685,61	1 101 573,67	-	6 611 761,15

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2006

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2006 r.	3 748 967,23	958 674,18	1 092 094,06	794 029,02	4 073,10	6 597 837,59
Zwiększenia (z tytułu)	1 397 206,06	755 690,30	368 757,05	166 225,75	30 232,07	2 718 111,23
– zakup	239 233,01	255 468,59	4 497,77	166 225,75	30 232,07	695 667,19
– przyjęcie ze środków trwałych w budowie	4 073,10	–	–	–	–	4 073,10
– aport	3 282 134,00	–	–	–	–	3 282 134,00
– leasing	–	500 221,71	364 259,28	–	–	864 480,99
– korekty konsolidacyjne	-2 128 234,05	–	–	–	–	-2 128 234,05
Zmniejszenia	1 108 409,75	60 030,62	49 600,00	956,48	4 073,10	1 223 069,95
– sprzedaż	–	6 227,36	–	956,48	–	7 183,84
– aport	1 108 409,75	45 490,20	–	–	–	1 153 899,95
– likwidacja	–	8 313,06	49 600,00	–	–	57 913,06
– przekazanie na środki trwałe	–	–	–	–	4 073,10	4 073,10
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2006 r.	4 037 763,54	1 654 333,86	1 411 251,11	959 298,29	30 232,07	8 092 878,87
UMORZENIE 01.01.2006 r.	1 096 016,71	438 575,01	487 545,71	312 255,84	–	2 334 393,27
Umorzenie za okres (z tytułu)	89 350,47	217 592,60	199 628,56	95 936,90	–	602 508,53
Zwiększenia	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	–	631 958,61
– amortyzacja bieżąca	89 350,47	226 246,20	219 468,56	96 893,38	–	631 958,61
Zmniejszenia	–	8 653,60	19 840,00	956,48	–	29 450,08
– umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	–	8 653,60	19 840,00	956,48	–	29 450,08
– umorzenie środków trwałych wniesionych aportem	261 499,69	42 602,70	–	–	–	304 102,39
– korekty konsolidacyjne	-261 499,69	-42 602,70	–	–	–	-304 102,39
UMORZENIE 31.12.2006 r.	1 185 367,18	656 167,61	687 174,27	408 192,74	–	2 936 901,80
WAROŚĆ NETTO 01.01.2006 r.	2 652 950,52	520 099,17	604 548,35	481 773,18	4 073,10	4 263 444,32
WAROŚĆ NETTO 31.12.2006 r.	2 852 396,36	998 166,25	724 076,84	551 105,55	30 232,07	5 155 977,07

NOTA 2

KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
Zatrzymane przez odbiorców – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	8 902 698,13	8 361 480,05
Zatrzymane przez odbiorców – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	8 105 816,71	2 692 835,67
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców	17 008 514,84	11 054 315,72
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	7 200 366,44	5 546 671,97
Zatrzymane dostawcom – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	5 040 619,62	2 392 081,88
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	12 240 986,06	7 938 753,85

STAN DYSKONTA	30-09-2007	31-12-2006
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 263 474,60	1 629 223,66
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	1 420 341,96	1 081 975,56

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat.

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 420 912,61	-878 308,08
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	711 176,58	565 566,64
Ogółem korekta marży brutto	-709 736,03	-312 741,44
Korekta przychodów finansowych	786 661,68	855 078,32
Korekta kosztów finansowych	372 810,17	617 184,97
Podatek odroczoney rozpoznany od powyższych korekt – zobowiązania z tytułu kaucji	-64 289,62	9 808,00
Podatek odroczoney rozpoznany od powyższych korekt – należności z tytułu kaucji	120 507,68	4 414,00
Wpływ netto na rachunek zysków i strat – należności z tytułu kaucji	-239 666,46	-60 626,09

NOTA 3

PODATEK ODROCZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-09-2007 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	321 729,00	271 119,00	592 848,00
Rezerwa na badanie bilansu	-	-6 840,00	-
Rezerwy na urlopy zaległe	163 896,00	33 150,00	197 046,00
Niewypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	126 026,00	43 242,00	169 268,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	110 898,00	1 403 126,00	1 514 024,00
Inne koszty	6 840,00	2 394,00	2 394,00
Odprawy emerytalne, rentowe – długot.	54 814,00	13 888,00	68 702,00
Odprawy emerytalne, rentowe – krótk.	786,00	202,00	988,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów „-“)	656 122,00	2 698 635,00	3 354 757,00
Kontrakty – rezerwa na straty	421,00	12 193,00	12 614,00
Należności dyskonto	309 553,00	120 508,00	430 061,00
Nieopłacone odsetki	4 976,00	-4 976,00	-
Produkcja niezakończona podatkowo	738 347,00	-730 059,00	8 288,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	50 796,00	-25 544,00	25 252,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	3 170,00	-3 170,00	-
RAZEM AKTYWA	2 548 374,00	3 827 868,00	6 376 242,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów „+“)	896 279,00	-785 287,00	110 992,00
Leasing (wartość netto środków trwałych – zobowiązanie z tytułu leasingu)	64 317,00	13 733,00	78 050,00
Dyskonto zobowiązań	205 575,00	64 290,00	269 865,00
Pozostałe	15 207,00	-	15 207,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-09-2007 r.
Kary naliczone, a nieotrzymane	7 459,00	-	7 459,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	10 151,00	9 182,00	19 333,00
RAZEM REZERWY	1 198 988,00	-698 082,00	500 906,00
Netto rezerwa/aktywa na podatek dochodowy odroczony – wpływ na wynik finansowy	1 349 386,00	4 525 950,00	5 875 336,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2005 r.	(rozwiązanie/ utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 31-12-2006 r.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	287 519,00	34 210,00	321 729,00
Rezerwy na urlopy zaległe	113 428,00	50 468,00	163 896,00
Niewypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 957,00	39 069,00	126 026,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	100 252,00	10 646,00	110 898,00
Inne koszty	8 360,00	-1 520,00	6 840,00
Odprawy emerytalne, rentowe – długot.	44 518,00	10 296,00	54 814,00
Odprawy emerytalne, rentowe – krótk.	1 475,00	-689,00	786,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów „-“)	1 222 487,00	-566 365,00	656 122,00
Kontrakty – rezerwa na straty	27 366,00	-26 945,00	421,00
Należności dyskonto	305 139,00	4 414,00	309 553,00
Pozostałe koszty	-	-	-
Nieopłacone odsetki	4 468,00	508,00	4 976,00
Produkcja niezakończona podatkowo	86 732,00	651 615,00	738 347,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	-	50 796,00	50 796,00
Odsetki nieopłacone od kredytów	-	3 170,00	3 170,00
RAZEM AKTYWA	2 288 701,00	259 673,00	2 548 374,00
Kontrakty (zwiększenie przychodów „+“)	878 334,00	17 945,00	896 279,00
Leasing (wartość netto środków trwałych – zobowiązanie z tytułu leasingu)	34 550,00	29 767,00	64 317,00
Dyskonto zobowiązań	215 383,00	-9 808,00	205 575,00
Pozostałe	-	15 207,00	15 207,00
Kary naliczone, a nieotrzymane	-	7 459,00	7 459,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	-	10 151,00	10 151,00
RAZEM REZERWY	1 128 267,00	70 721,00	1 198 988,00
Netto rezerwa/aktywa na podatek dochodowy odroczony – wpływ na wynik finansowy	1 160 434,00	188 952,00	1 349 386,00

NOTA 4

ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
Materiały	3 671 032,05	2 082 592,57
Półprodukty i produkty w toku	3 003 327,72	3 031 770,62
Produkty gotowe	-	-
Towary	12 549 872,58	2 550 823,28
Zaliczki na dostawy	1 484 722,05	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	20 708 954,40	7 665 186,47
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	20 708 954,40	7 665 186,47

NOTA 5

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
Należności z tytułu dostaw i usług	66 220 546,30	27 034 118,05
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 360 867,48	2 735 778,14
Inne należności niefinansowe	364 152,47	210 028,56
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	68 945 566,25	29 979 924,75
Odpisy aktualizujące wartość należności	342 995,32	562 077,84
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	69 288 561,57	30 542 002,59

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
Stan na początek okresu	562 077,84	438 588,37
a) zwiększenia (z tytułu)	97,05	354 168,95
– utworzenia	97,05	354 168,95
b) zmniejszenia (z tytułu)	219 179,57	230 679,48
– spłaty wierzytelności	4 568,90	230 679,48
– spisanie wierzytelności nieściągalnych	214 610,67	–
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	342 995,32	562 077,84

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	9 705 781,13	20 586 027,94
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	52 781 809,97	3 128 641,53
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	606 665,44	70 751,21
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	–	–
e) powyżej 1 roku	–	–
f) należności przeterminowane (brutto)	3 469 285,08	3 810 775,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	66 563 541,62	27 596 195,89
g) odpisy aktualizujące wartość należności	342 995,32	562 077,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	66 220 546,30	27 034 118,05

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
a) do 1 miesiąca	1 770 446,50	1 089 162,38
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	563 808,21	935 256,54
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	657 186,58	1 214 323,70
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	136 653,52	362 415,70
e) powyżej 1 roku	341 190,27	209 616,89
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE BRUTTO	3 469 285,08	3 810 775,21
f) odpisy aktualizujące wartości przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg okresów przeterminowania należności	342 995,32	562 077,84
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	3 126 289,76	3 248 697,37

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
– PLN		66 097 648,26	x	22 638 429,20
– USD	274 508,42	675 098,53	2 678 587,15	7 796 027,90
– RUB	19 566 910,43	2 170 673,90	963 936,10	106 514,94
– UAH	4 042,88	2 145,56	1 789,14	1 030,55
Razem	x	68 945 566,25	x	30 542 002,59

NOTA 6

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
DŁUGOTERMINOWE	5 221 422,20	3 858 272,07
– zobowiązania z tytułu kredytów	4 100 502,53	2 646 009,99
– zobowiązania z tytułu pożyczek	637 568,71	674 438,22
– zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	483 350,96	506 106,32
– inne zobowiązania długoterminowe		31 717,54
KRÓTKOTERMINOWE	7 902 490,70	1 481 687,72
– zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	1 410 256,09	282 549,01
– zobowiązania z tytułu kredytów	5 844 473,28	652 259,82
– zobowiązania z tytułu pożyczek	265 000,00	217 961,78
– zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	382 761,33	319 649,40
– inne		9 267,71
Razem	13 123 912,90	5 339 959,79

NOTA 7

REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	288 494,81	234 305,97
– odprawy emerytalne	273 934,36	222 020,26
– odprawy rentowe	14 560,45	12 285,71
a) zwiększenia (z tytułu)	73 094,98	54 188,84
– odprawy emerytalne	69 403,68	51 914,10
– odprawy rentowe	3 691,30	2 274,74
b) wykorzystanie (z tytułu)	–	–
c) rozwiązanie (z tytułu)	–	–
REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	361 589,79	288 494,81
– odprawy emerytalne	343 338,04	273 934,36
– odprawy rentowe	18 251,75	14 560,45

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU	4 137,39	7 764,22
– odprawy emerytalne	2 086,85	6 012,44
– odprawy rentowe	2 050,54	1 751,78
a) zwiększenia (z tytułu)	5 197,81	4 137,39
– odprawy emerytalne	2 621,62	2 086,85
– odprawy rentowe	2 576,19	2 050,54

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
b) wykorzystanie (z tytułu)	4 137,39	7 764,22
– odprawy emerytalne	2 086,85	6 012,44
– odprawy rentowe	2 050,54	1 751,78
c) rozwiązanie (z tytułu)	–	–
– odprawy emerytalne	–	–
– odprawy rentowe	–	–
REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU	5 197,81	4 137,39
– odprawy emerytalne	2 621,62	2 086,85
– odprawy rentowe	2 576,19	2 050,54

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	3 175 596,01	2 731 883,29
– świadczenia urlopowe	862 614,95	596 986,31
– naprawy gwarancyjne	1 693 308,41	1 513 254,65
– rezerwa na podwykonawców	583 672,65	527 642,33
– badanie bilansu	36 000,00	–
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	50 000,00
– koszty pozostałe	–	44 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	10 445 171,51	2 367 955,02
– świadczenia urlopowe	1 037 084,23	862 614,95
– naprawy gwarancyjne	1 426 942,20	885 667,42
– rezerwa na podwykonawców	7 968 546,00	583 672,65
– badanie bilansu	–	–
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	–
– koszty pozostałe	12 599,08	36 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	1 482 287,60	1 826 628,64
– świadczenia urlopowe	862 614,95	596 986,31
– naprawy gwarancyjne	–	670 000,00
– rezerwa na podwykonawców	583 672,65	465 642,33
– badanie bilansu	36 000,00	–
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	50 000,00
– koszty pozostałe	–	44 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	–	97 613,66
– świadczenia urlopowe	–	–
– naprawy gwarancyjne	–	35 613,66
– rezerwa na podwykonawców	–	62 000,00
– badanie bilansu	–	–
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	–
– koszty pozostałe	–	–
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	12 138 479,92	3 175 596,01
– świadczenia urlopowe	1 037 084,23	862 614,95
– naprawy gwarancyjne	3 120 250,61	1 693 308,41
– rezerwa na podwykonawców	7 968 546,00	583 672,65
– badanie bilansu	–	–
– koszty windykacji (przewidywane straty)	–	–
– koszty pozostałe	12 599,08	36 000,00

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	31-12-2006
– z tytułu dostaw i usług	54 927 651,87	37 359 685,61
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 056 530,59	1 089 426,36
– z tytułu wynagrodzeń	425 710,80	281 939,38
– zaliczki otrzymane na dostawy	7 869 530,78	561 274,18
– inne	232 726,63	86 987,40
– fundusze specjalne	55 583,52	52 262,57
Razem	65 567 734,19	39 431 575,50

Zobowiązania krótkoterminowe – struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007		31-12-2006	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	63 544 469,19	x	31 552 840,59
b) w walutach obcych	x	2 023 265,00	x	7 878 734,91
– USD	486 192,51	1 356 641,53	99 180,81	288 665,75
– RUB	5 174 382,59	580 018,34	67 947 407,31	7 508 188,51
– EUR	22 517,05	86 605,13	21 370,56	81 874,89
– UAH			10,00	5,76
Razem	x	65 567 734,19	x	39 431 575,50

NOTA 9

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
– sprzedaż usług budowlanych	260 225 648,11	131 397 300,76
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż deweloperska	9 533 296,01	–
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż wyrobów	3 250 781,10	4 018 094,27
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż usług pozostałych	346 443,87	3 248,49
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	273 356 169,09	135 418 643,52
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) kraj	262 213 843,76	122 015 205,12
– sprzedaż usług budowlanych	249 180 304,10	117 993 862,36
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż deweloperska	9 533 296,01	–
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż wyrobów	3 250 781,10	4 018 094,27
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż usług pozostałych	249 462,55	3 248,49
w tym: od jednostek powiązanych	–	–

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
b) eksport	11 142 325,33	13 403 438,40
– sprzedaż usług budowlanych	11 045 344,01	13 403 438,40
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaż usług pozostałych	96 981,32	–
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	273 356 169,09	135 418 643,52
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–

NOTA 10

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
– sprzedaż towarów	10 173,90	1 433,14
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaży materiałów	1 477 808,27	2 577,33
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 487 982,17	4 010,47
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) kraj		
– sprzedaż towarów	10 173,90	1 433,14
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
– sprzedaży materiałów	1 477 808,27	2 577,33
w tym: od jednostek powiązanych	–	–
b) eksport	–	–
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	1 487 982,17	4 010,47
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–

NOTA 11

KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-09-2007	30-09-2006
a) amortyzacja	717 440,36	377 689,26
b) zużycie materiałów i energii	80 355 401,24	33 226 509,43
c) usługi obce	156 196 407,64	88 688 583,64
d) podatki i opłaty	378 760,36	393 062,23
e) wynagrodzenia	11 895 433,61	8 957 188,13
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 676 855,06	2 119 218,42
g) pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	2 630 200,51	1 637 702,09
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	254 850 498,78	135 399 953,20
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	8 691 417,82	-876 925,27
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-1 086 939,04	-456 080,97
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	–	-198 725,54
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-6 458 106,18	-5 173 688,22
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	255 996 871,38	128 694 533,20

NOTA 12

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11 332,39	
b) dotacje	16 594,39	8 855,54
c) pozostałe, w tym:	120 647,32	438 343,29
– rozwiązane odpisy aktualizujące	83 221,90	250 847,00
– odpisane zobowiązania	1 215,32	48 314,59
– rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	22 981,05	21 220,84
– kary i odszkodowania	11 299,17	117 805,81
– inne	1 929,88	155,05
Razem	148 574,10	447 198,83

NOTA 13

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		14 093,95
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	97,05	–
– odpisy aktualizujące należności	97,05	
c) pozostałe, w tym:	573 832,17	91 481,55
– spisane należności	31 149,00	
– przekazane darowizny	23 000,00	59 000,00
– koszty sądowe i procesowe	44 822,89	28 972,59
– wyroki sądowe	172 409,34	
– kary i odszkodowania	287 975,39	
– inne	14 475,55	3 508,96
Razem	573 929,22	105 575,50

NOTA 14

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) z tytułu odsetek, w tym:	898 898,33	578 927,70
– odsetki od udzielonych pożyczek	–	–
– dyskonto kaucji	786 661,68	532 603,15
– wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	19 763,48	27 785,95
– pozostałe	92 473,17	18 538,60
b) inne przychody finansowe	189 766,42	80 339,55
c) przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	–	–
Razem	1 088 664,75	659 267,25

Inne przychody finansowe	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) dodatnie różnice kursowe	0,00	79 287,95
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	–	–
c) pozostałe, w tym:	189 766,42	1 051,60
– rozliczenie kontraktu FIDIC	189 687,55	1 051,60
– pozostałe	78,87	
Inne koszty finansowe razem	189 766,42	80 339,55

NOTA 15

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) z tytułu odsetek, w tym:	883 243,76	909 488,59
– odsetki od kredytów i pożyczek	342 096,17	328 057,99
– dyskonto kaucji	372 810,17	501 366,59
– wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	25 246,85	–
– odsetki od leasingu	39 406,76	26 524,88
– pozostałe	103 683,81	53 539,13
b) inne koszty finansowe	182 526,12	150 707,78
Razem	1 065 769,88	1 060 196,37

Inne koszty finansowe	ZA 9 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	2007-09-30	2006-09-30
a) ujemne różnice kursowe	77 543,87	–
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	–	–
c) pozostałe, w tym:	104 982,25	150 707,78
– z tytułu prowizji	29 292,50	100 051,88
– z tytułu kosztów gwarancji bankowej	47 677,36	50 655,90
– rozliczenie kontraktu FIDIC	26 837,66	
– pozostałe	1 174,73	
Inne koszty finansowe razem	182 526,12	150 707,78

NOTA 16

INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

SEGMENT BRANŻOWY – PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2007			
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	260 225 648,11	11 012 464,93	3 606 038,22	274 844 151,26
Koszt sprzedaży	245 617 989,74	8 721 115,69	2 860 711,72	257 199 817,15
Zysk brutto ze sprzedaży	14 607 658,37	2 291 349,24	745 326,50	17 644 334,11
% zysku brutto ze sprzedaży	5,61%	20,81%	20,67%	6,42%
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu		x		6 458 106,18
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				-425 355,12
Zysk z działalności operacyjnej		x		10 760 872,81
Wynik na działalności finansowej				22 894,87
Zysk przed opodatkowaniem		x		10 783 767,68
Podatek dochodowy				2 395 651,24
Zysk netto		x		8 388 116,44
Aktywa	89 618 550,29	14 962 485,38	9 357 960,03	113 938 995,70
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	28 181 083,92
Razem aktywa	89 618 550,29	14 962 485,38	9 357 960,03	142 120 079,62
Pasywa	91 830 833,50	10 029 658,17	8 943 496,08	110 803 987,75
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	31 316 091,87
Razem pasywa	91 830 833,50	10 029 658,17	8 943 496,08	142 120 079,62

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2006			
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży	131 397 300,76	-	4 025 353,23	135 422 653,99
Koszt sprzedaży	125 269 064,72	-	3 427 207,46	128 696 272,18
Zysk brutto ze sprzedaży	6 128 236,04	-	598 145,77	6 726 381,81
% zysku brutto ze sprzedaży	4,66%	-	14,86%	4,97%
Koszty sprzedaży				198 725,54
Koszty zarządu		x		5 173 688,22
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				341 623,33
Zysk z działalności operacyjnej		x		1 695 591,38
Wynik na działalności finansowej				-400 929,12
Zysk przed opodatkowaniem		x		1 294 662,26
Podatek dochodowy				551 050,49
Zysk netto		x		743 611,77
Aktywa	46 882 606,48	848 537,79	12 351 060,41	60 082 204,68
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	13 865 124,15
Razem aktywa	46 882 606,48	848 537,79	12 351 060,41	73 947 328,83
Pasywa	53 907 602,72	-	3 031 840,48	56 939 443,20
Pozostałe pasywa nieprzypisane	-	-	-	17 007 885,63
Razem pasywa	53 907 602,72	-	3 031 840,48	73 947 328,83

SEGMENT GEOGRAFICZNY – UZUPEŁNIAJĄCY

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2007		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	263 701 825,93	11 142 325,33	274 844 151,26
Koszt sprzedaży	246 451 257,82	10 748 559,33	257 199 817,15
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	17 250 568,11	393 766,00	17 644 334,11
% zysku brutto ze sprzedaży	6,54%	3,53%	6,42%
Koszty sprzedaży			–
Koszty zarządu	x		6 458 106,18
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			-425 355,12
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			10 760 872,81
Wynik na działalności finansowej			22 894,87
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		10 783 767,68
Podatek dochodowy			2 395 651,24
ZYSK (STRATA) NETTO	x		8 388 116,44
Aktywa	124 345 248,72	5 006 113,72	129 351 362,44
Pozostałe aktywa nieprzypisane	–	–	12 768 717,18
AKTYWA RAZEM	124 345 248,72	5 006 113,72	142 120 079,62
Pasywa	101 511 734,39	7 143 904,60	108 655 638,99
Pozostałe pasywa nieprzypisane	–	–	33 464 440,63
PASYWA RAZEM	101 511 734,39	7 143 904,60	142 120 079,62

WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2006		
	KRAJ	EKSPORT	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	122 019 215,59	13 403 438,40	135 422 653,99
Koszt sprzedaży	116 439 613,63	12 256 658,55	128 696 272,18
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	5 579 601,96	1 146 779,85	6 726 381,81
% zysku brutto ze sprzedaży	4,57%	8,56%	4,97%
Koszty sprzedaży			198 725,54
Koszty zarządu	x		5 173 688,22
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			341 623,33
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			1 695 591,38
Wynik na działalności finansowej			-400 929,12
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	x		1 294 662,26
Podatek dochodowy			551 050,49
ZYSK (STRATA) NETTO	x		743 611,77
Aktywa	42 956 003,31	10 478 336,49	53 434 339,80
Pozostałe aktywa nieprzypisane	–	–	20 512 989,03
AKTYWA RAZEM	42 956 003,31	10 478 336,49	73 947 328,83
Pasywa	45 876 922,80	9 391 310,76	55 268 233,56
Pozostałe pasywa nieprzypisane	–	–	18 679 095,27
PASYWA RAZEM	45 876 922,80	9 391 310,76	73 947 328,83

NOTA 17

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2007	30-09-2006
Środki pieniężne w banku i kasie	19 744 550,62	7 489 914,83
w tym: różnice kursowe z wyceny bilansowej	35 314,77	-97 483,10
Kredyty w rachunku bieżącym	-1 410 256,09	
Razem	18 369 609,30	7 392 431,73

NOTA 18

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	2007-09-30	2006-12-31
Planowane przychody z bieżących projektów	750 924 217,00	434 546 930,50
Planowane koszty z bieżących projektów	690 835 598,00	398 385 679,01
Planowana marża na bieżących projektach	60 088 619,00	36 161 251,49
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	402 277 123,89	183 627 449,23
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	370 591 134,00	166 794 597,15
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	31 685 989,89	16 832 852,08
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	28 402 629,11	19 328 399,41
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	47,27%	53,45%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	419 269 542,00	182 176 510,43
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	664 199,06	5 687 392,56
– w tym: dotyczące zakończonych projektów	–	783 179,85
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	17 723 005,84	3 455 489,48
– w tym: dotyczące planowanej straty	66 388,52	2 215,57

NOTA 19

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	30-09-2007	31-12-2006
Należności warunkowe	8 399 567,66	–
Od jednostek powiązanych	–	–
– otrzymane gwarancje i poręczenia	–	–
– otrzymane weksle jako zabezpieczenia	–	–
Od pozostałych jednostek	8 399 567,66	–
– otrzymane gwarancje i poręczenia	4 296 140,11	–
– otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 103 427,55	–

	30-09-2007	31-12-2006
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	39 912 093,34	13 228 537,25
Na rzecz jednostek powiązanych	–	–
– udzielone gwarancje i poręczenia	–	–
– wystawione weksle jako zabezpieczenia	–	–
Na rzecz pozostałych jednostek	39 912 093,34	13 228 537,25
– udzielone gwarancje i poręczenia	38 318 011,99	11 876 911,29
– sprawy sporne	286 081,35	343 625,96
– wystawione weksle jako zabezpieczenia	1 308 000,00	1 008 000,00

WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU W PRZELICZENIU NA EURO

(STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	2007-09-30		2006-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	23 505 806,98	6 222 582,92	17 609 009,28	4 596 212,49
Aktywa obrotowe	118 614 272,64	31 400 204,54	50 936 349,04	13 295 142,26
Aktywa razem	142 120 079,62	37 622 787,46	68 545 358,32	17 891 354,75
Kapitał własny	13 249 714,15	3 507 535,18	5 299 141,93	1 383 154,61
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	128 870 365,47	34 115 252,28	63 246 216,39	16 508 200,14
Pasywa razem	142 120 079,62	37 622 787,46	68 545 358,32	17 891 354,75

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu – 30-09-2007 roku przyjęto kurs euro ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7775 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu – 31-12-2006 roku przyjęto kurs euro ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8312 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	2007-09-30		2006-09-30	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	273 356 169,09	71 346 288,33	135 418 643,52	34 571 147,92
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 487 982,17	388 365,13	4 010,47	1 023,84
Koszty sprzedanych produktów i usług	255 996 871,38	66 815 490,78	128 694 533,20	32 854 543,72
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	1 202 945,77	313 970,29	1 738,98	443,95
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	17 644 334,11	4 605 192,39	6 726 381,81	1 717 184,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 760 872,81	2 808 600,72	1 695 591,38	432 869,06
Zysk (strata) brutto	10 783 767,68	2 814 576,31	1 294 662,26	330 515,50
Zysk (strata) netto	8 388 116,44	2 189 308,46	743 611,77	189 837,32

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r. do 30.09.2007 r. przyjęto kurs średni euro, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8314 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 r. do 30.09.2006 r. przyjęto kurs średni euro, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9171 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	2007-09-30		2006-09-30	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11 862 740,91	3 096 189,62	3 487 181,11	890 245,62
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 887 396,67	-492 612,80	-1 439 347,10	-367 452,22
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	5 610 165,53	1 464 259,94	1 079 298,29	275 535,04
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	15 585 509,77	4 067 836,76	3 127 132,30	798 328,43
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 784 099,53	726 691,25	4 265 299,43	1 105 057,11
G. Środki pieniężne na koniec okresu	18 369 609,30	4 862 901,20	7 392 431,73	1 855 762,95

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych – 01.01.2007 r. – 30.09.2007 r. przyjęto niżej opisane kursy euro:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8314 PLN/EUR,

- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2006 roku, tj. kurs 3,8312 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2007 roku, tj. kurs 3,7775 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych – 01.01.2006 r. – 30.09.2006 r. przyjęto niżej opisane kursy euro:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9171 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2005 roku, tj. kurs 3,8598 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2006 roku, tj. kurs 3,9835 PLN/EUR.

25. INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O JAKIMKOLWIEK ZAANGAŻOWANIU

Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o udziałach

25.1 Dane o ekspertach i osobach sporządzających raporty na zlecenie Emitenta i wykorzystaniu informacji przez nich sporządzonych w dokumencie rejestracyjnym

Nie dotyczy.

25.2 Oświadczenie o rzetelności w wykorzystaniu raportów sporządzonych przez ekspertów oraz o źródłach informacji

W pkt 6.1 oraz w pkt 8.2.2 Prospektu zamieszczone zostały informacje pochodzące od następujących osób trzecich: Główny Urząd Statystyczny, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, REAS Consulting, redNet Property Consulting, Knight Frank, DI BRE.

Informacje pochodzące od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone oraz w stopniu, w jakim Emitent może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

26. DEFINICJE

Akcje	Akcje UNIBEP S.A.
Akcje Oferowane	Do 7.900.000 Akcji UNIBEP S.A. przeznaczonych do objęcia przez inwestorów na zasadach przewidzianych w Prospekcie, w tym do 6.700.000 Akcji Serii B oraz 1.200.000 Akcji Sprzedawanych
Akcje Serii A	Akcje na okaziciela Serii A UNIBEP S.A. o wartości nominalnej 0,10 PLN każda
Akcje Serii B	Do 6.700.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii B UNIBEP S.A. o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, przeznaczonych do objęcia przez inwestorów na zasadach przewidzianych w Prospekcie w ramach Publicznej Subskrypcji
Akcje Serii C	Do 1.048.950 akcji zwykłych na okaziciela serii C UNIBEP S.A., przeznaczonych do objęcia przez osoby uczestniczące w Programie Opcji Menedżerskich
Akcje Sprzedawane	1.200.000 akcji zwykłych na okaziciela Serii A przeznaczonych do objęcia przez inwestorów na zasadach przewidzianych w Prospekcie w ramach Oferty Sprzedaży
Akcjonariusz	Osoba posiadająca akcje Emitenta
Aneks	Aneks do Prospektu Emisyjnego, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej
CBOS	Centrum Badania Opinii Społecznej
Cena Emisyjna	Cena Emisyjna Akcji Serii B w ramach Publicznej Subskrypcji
Cena Sprzedaży	Cena Sprzedaży Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty Sprzedaży
Data Prospektu	Data zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Doradca Finansowy	BRE Corporate Finance Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Doradca Prawny	Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak z siedzibą w Warszawie
Dyrektywa 2003/71/WE	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
EBIT	Zysk na działalności operacyjnej
EBITDA	Zysk na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację majątku trwałego oraz wartości niematerialnych i prawnych
Emitent, Spółka	UNIBEP Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim
Euro, EUR	Wspólna waluta obowiązująca w państwach Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa, Grupa Kapitałowa, Grupa Emitenta, Grupa UNIBEP	Grupa Kapitałowa UNIBEP S.A. w rozumieniu Ustawy o rachunkowości
Inwestor Indywidualny	Osoba fizyczna, zarówno rezydent, jak i nierezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego

Inwestor Instytucjonalny	Osoba prawna oraz jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, zarówno rezydent jak i nierezydent w rozumieniu Prawa Dewizowego, w tym podmiot zarządzający cudzym portfelem papierów wartościowych na zlecenie (w przypadku złożenia jednego zapisu w imieniu osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Akcje Oferowane)
Kodeks cywilny, K.c., KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)
Kodeks handlowy, K.h.	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy (Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 502, z późn. zm.)
Kodeks Postępowania Administracyjnego	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)
Kodeks pracy	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 1998 Nr 21, poz. 94, z późn. zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, K.s.h., KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KUKE	Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
KW	Księga wieczysta
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
NWZ, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta
Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	Oferta publiczna w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej przeprowadzana w związku z publicznym proponowaniem nabycia Akcji Oferowanych na podstawie niniejszego Prospektu
Oferta Sprzedaży	Oferta sprzedaży Akcji Sprzedawanych w ramach Oferty Publicznej
Oferujący, Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A., Podmiot Oferujący	Dom Inwestycyjny BRE Banku Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, firma inwestycyjna w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, podmiot oferujący Akcje Oferowane
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. Nr 137, poz. 926, z późn. zm.)
Osoby Uprawnione	Osoby uprawnione do uczestnictwa w Ofercie Zamkniętej – wskazani przez Zarząd Emitenta pracownicy Spółki lub osoby stale pracujące dla Spółki
PDA, Prawa do Akcji	Prawo do Akcji Serii B – zbywalne prawo majątkowe mające charakter papieru wartościowego w rozumieniu art. 3 pkt 29) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
PKB	Produkt Krajowy Brutto
PLN, złoty	Złoty, prawny środek płatniczy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od dnia 1 stycznia 1995 r., zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz.U. Nr 84, poz. 386), mający wartość równą 10.000 PLZ

Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego	Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Białymstoku
POK	Punkt Obsługi Klienta
Podlaski Fundusz Kapitałowy, Podlaski Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o.	Podlaski Fundusz Kapitałowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku
Prawo Ochrony Środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62, poz. 627, z późn. zm.)
Program Opcji Menedżerskich	Program opcji menedżerskich ustanowiony na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 października 2007 roku w sprawie ustanowienia Programu Opcji Menedżerskich
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Niniejszy jedynie prawnie wiążący dokument, sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 809/2004, zawierający informacje o Ofercie Publicznej i Spółce
Publiczna Subskrypcja	Subskrypcja Akcji Serii D oparta na zasadach określonych w niniejszym Prospekcie Emisyjnym
Rada Nadzorcza, RN	Rada Nadzorcza UNIBEP S.A.
Raport Bieżący	Przekazywane przez Emitenta informacje bieżące sporządzane w formie i zakresie określonym w Rozporządzeniu o raportach bieżących i okresowych
Regulamin GPW, Regulamin Giełdy	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przyjęty Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 4 stycznia 2006 r. (z późn. zm.)
Rejestr Handlowy	Rejestr handlowy, o którym mowa w Kodeksie Handlowym
Rejestr Przedsiębiorców KRS	Rejestr przedsiębiorców, o którym mowa w Ustawie o KRS
Rep.	Repertorium
Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam
Rozporządzenie o raportach bieżących i okresowych	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. Nr 209, poz. 1744)
Rozporządzenie o Rynku Oficjalnych Notowań	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 14 października 2005 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 206, poz. 1712)
Rozporządzenie Rady w sprawie Koncentracji, Rozporządzenie	Rozporządzenie Rady nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw (Dz.U. UE L 24 poz. 1 z 29 stycznia 2004 r.)
Skarb Państwa	Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej
Statut	Jednolity tekst Statutu Emitenta stanowiący Załącznik w pkt 27.1 Prospektu
STROJIMP, STROJIMP Sp. z o.o.	STROJIMP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kaliningradzie
Subemitent Inwestycyjny	Podmiot pełniący funkcję subemitenta inwestycyjnego zgodnie z art. 14 Ustawy o Ofercie Publicznej

Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych – Załącznik do uchwały Zarządu KDPW S.A. nr 79/98 z dnia 29 stycznia 1998 r. (z późn. zm.)
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego uchwalone Uchwałą Nr 4/2006 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 10 stycznia 2006 r. (z późn. zm.)
UNIBEP, UNIBEP S.A.	UNIBEP Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku Podlaskim
UNIBEP Lwów, UNIBEP Lwów Sp. z o.o.	UNIBEP Lwów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Lwowie
UNIHOUSE, UNIHOUSE Sp. z o.o.	UNIHOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku Podlaskim
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
USD	Dolar amerykański – jednostka monetarna Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej
Ustawa o KRS	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 17, poz. 209, z późn. zm.)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. – Ustawa o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz.U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1537)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. – Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1538)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331)
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. – Ustawa o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.)
VAT	Podatek od towarów i usług
Warranty subskrypcyjne	Do 1.048.950 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia Akcji Serii C
WIBOR	Warsaw Interbank Offered Rate – stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych
Wprowadzający	Zofia Mikołuszko, Zofia Iwona Stajkowska, Beata Maria Skowrońska, Robert Andrzej Micał, Zina Micał
WZ, WZA, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd UNIBEP S.A.
Zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW	Zasady określone w załączniku do Uchwały Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 4 lipca 2007 roku

27. ZAŁĄCZNIKI

27.1 Statut

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ UNIBEP S.A.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółka działa pod firmą: UNIBEP Spółka Akcyjna. Spółka może również posługiwać się skrótem firmy UNIBEP S.A.

§ 2.

Siedzibą spółki jest miasto Bielsk Podlaski.

§ 3.

Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.

§ 4.

1. Spółka może powoływać filie, biura, oddziały zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą.
2. Spółka może być udziałowcem (akcjonariuszem) w innych spółkach, w tym również w spółkach z udziałem zagranicznym.

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 6.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:

- 1) produkcja konstrukcji metalowych z wyłączeniem działalności usługowej (PKD 28.11.B),
- 2) działalność usługowa w zakresie instalowania konstrukcji metalowych (PKD 28.11.C),
- 3) rozbiórkę i wyburzenia obiektów budowlanych średnich, roboty ziemne (PKD 45.11.Z),
- 4) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (PKD 45.12.Z),
- 5) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A),
- 6) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów mostowych (PKD 45.21.B),
- 7) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów liniowych; rurociągów, linii elektroenergetycznych, elektrotrakcyjnych i telekomunikacyjnych (PKD 45.21.C),
- 8) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie rozdzielczych obiektów liniowych, rurociągów, linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych (PKD 45.21.D),
- 9) roboty ogólnobudowlane w zakresie obiektów górniczych i produkcyjnych (PKD 45.21.E),
- 10) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych (PKD 45.21.F),
- 11) wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych (PKD 45.21.G),
- 12) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 45.22.Z),
- 13) budowę dróg kołowych i szynowych (PKD 45.23.A),
- 14) roboty nawierzchniowe dla potrzeb budowy obiektów sportowych (PKD 45.23.B),
- 15) budowę pozostałych obiektów inżynierii wodnej (PKD 45.24.B),
- 16) stawianie rusztowań (PKD 45.25.A),
- 17) roboty związane z fundamentowaniem (PKD 45.25.B),
- 18) wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych (PKD 45.25.C),
- 19) wykonywanie robót budowlanych murarskich (PKD 45.25.D),
- 20) wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych, gdzie indziej niesklasyfikowanych (PKD 45.25.E),

- 21) wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli (PKD 45.31.A),
- 22) wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych (PKD 45.31.B),
- 23) instalowanie dźwigów osobowych i towarowych oraz ruchomych schodów (PKD 45.31.C),
- 24) wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych (PKD 45.31.D),
- 25) wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych (PKD 45.32.Z),
- 26) wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych (PKD 45.33.A),
- 27) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych (PKD 45.33.B),
- 28) wykonywanie instalacji gazowych (PKD 45.33.C),
- 29) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 45.34.Z),
- 30) tynkowanie (PKD 45.41.Z),
- 31) zakładanie stolarki budowlanej (PKD 45.42.Z),
- 32) posadzkarstwo: tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 45.43.A),
- 33) sztukatorstwo (PKD 45.43.B),
- 34) malowanie (PKD 45.44.A),
- 35) szklenie (PKD 45.44.B),
- 36) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 45.45.Z),
- 37) pozostały pasażerski transport lądowy (PKD 60.23.Z),
- 38) towarowy transport drogowy pojazdami uniwersalnymi (PKD 60.24.B),
- 39) magazynowanie i przechowywanie w pozostałych składowiskach (PKD 63.12.C),
- 40) pozostałe pośrednictwo pieniężne, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 65.12B),
- 41) pozostałe pośrednictwo finansowe (PKD 65.2),
- 42) pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 65.22.Z),
- 43) pośrednictwo pozostałe finansowe, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 65.23.Z),
- 44) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z),
- 45) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z),
- 46) wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.20.Z),
- 47) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 70.31.Z),
- 48) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (PKD 70.32.Z),
- 49) wynajem maszyn i urządzeń budowlanych (PKD 71.32.Z),
- 50) doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego (72.10.Z)
- 51) działalność w zakresie oprogramowania (72.20.Z),
- 52) przetwarzanie danych (72.30.Z),
- 53) działalność związana z bazami danych (72.40.Z),
- 54) konserwacja i naprawa maszyn biurowych, księgujących i liczących (72.50.Z),
- 55) pozostała działalność związana z informatyką (72.60.Z),
- 56) prace badawczo-rozwojowe w dziedzinie nauk technicznych (PKD 73.10.G),
- 57) prace badawczo-rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych i technicznych (PKD 73.10.H),
- 58) działalność rachunkowo-księgowa (PKD 74.12.Z),
- 59) doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (74.14.A),
- 60) działalność holdingów (PKD 74.15.Z),
- 61) działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego (PKD 74.20.A),
- 62) badania i analizy techniczne (PKD 74.30.Z),
- 63) reklamę (PKD 74.40.Z),
- 64) działalność związana z rekrutacją i udostępnianiem pracowników (PKD 74.50.A),

- 65) pozostałą działalność komercyjną, gdzie indziej niesklasyfikowaną (PKD 74.87.B),
- 66) kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 80.42.B).

II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE

§ 7.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.722.718,40 złotych (słownie: dwa miliony siedemset dwadzieścia dwa tysiące siedemset osiemnaście złotych i 40/100) i dzieli się na 27.227.184 (słownie: dwadzieścia siedem milionów dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcje na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda.

§ 8.

1. Akcje mogą być umarżane za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

§ 9.

Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje, obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warranty subskrypcyjne.

III. WŁADZE SPÓŁKI

§ 10.

Władzami Spółki są:

- 1) Zarząd,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 11.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję.
3. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

§ 12.

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

§ 13.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

§ 14.

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 15.

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 16.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie bądź dwaj członkowie Zarządu działający łącznie, członek Zarządu działający łącznie z prokurentem lub dwaj prokurenci łącznie.

§ 17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką.

RADA NADZORCZA

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów.
2. Do Rady Nadzorczej może być powołanych do dwóch (2) członków niezależnych. Każdy z członków niezależnych powinien spełniać łącznie następujące kryteria:
 - a) nie jest członkiem Zarządu Spółki, jej spółki zależnej lub stowarzyszonej i nie pełnił takiego stanowiska w ciągu ostatnich pięciu lat,
 - b) nie jest i nie był w okresie ostatnich 3 lat pracownikiem Spółki, jej spółki zależnej lub stowarzyszonej, zatrudnionym na stanowisku kierowniczym wyższego szczebla. Przez stanowisko kierownicze wyższego szczebla rozumie się, na potrzeby niniejszego paragrafu, stanowisko dyrektora lub równorzędne, bezpośrednio podległe służbowo Zarządowi, określonym jego członkom bądź zarządowi spółki zależnej lub stowarzyszonej,
 - c) nie otrzymywał i nie otrzymuje innego wynagrodzenia, niż z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, w tym nie jest uprawniony do udziału w programie opcji pracowniczych lub w innym systemie wynagradzania za wyniki,
 - d) nie jest akcjonariuszem Spółki lub nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje uprawniające do większości głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub na walnym zgromadzeniu albo zgromadzeniu wspólników jej spółki zależnej,
 - e) nie utrzymuje obecnie ani nie utrzymywał w ciągu ostatniego roku znaczących stosunków handlowych ze Spółką, jej spółką zależną lub stowarzyszoną, bezpośrednio lub pośrednio, w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka zarządu, prokurenta lub pracownika zatrudnionego na stanowisku kierowniczym wyższego szczebla podmiotu utrzymującego takie stosunki ze Spółką lub jej spółką zależną lub stowarzyszoną. Przez znaczne stosunki handlowe rozumie się na potrzeby niniejszego paragrafu transakcje, których wartość przekracza 5% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy,
 - f) nie jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną wobec Spółki, jej spółki zależnej lub stowarzyszonej ani nie jest wspólnikiem, akcjonariuszem, członkiem organu, pracownikiem lub prokurentem podmiotu prowadzącego taką działalność,
 - g) nie jest obecnie lub w ciągu ostatnich trzech lat nie był wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki, jej spółki zależnej lub stowarzyszonej,
 - h) nie jest członkiem bliskiej rodziny członka Zarządu lub Rady Nadzorczej, lub osób opisanych w lit. a)–g).
3. Na potrzeby ust. 2 powyżej, przez członka bliskiej rodziny rozumie się małżonka, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, osobę pozostającą w stosunku przysposobienia lub osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu lub we wspólnym gospodarstwie domowym.
4. Każdy akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na członka niezależnego Rady Nadzorczej nie później niż na 7 (siedem) dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru takiego członka. Zgłoszenie zawiera dane personalne kandydata oraz uzasadnienie kandydatury wraz z opisem kwalifikacji i doświadczeń zawodowych kandydata. Do zgłoszenia załącza się pisemne oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej i potwierdzające spełnianie przez nią kryteriów niezależności określonych w ust. 2, jak również zawierające zobowiązanie do niezwłocznego zawiadomienia o przypadku utraty cech niezależności. W przypadku niezgłoszenia w powyższym trybie kandydatur spełniających kryteria niezależności, kandydata na członka niezależnego Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd Spółki podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza, w skład której w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków wchodzi mniej członków niż liczba określona przez Walne Zgromadzenie, jednakże co najmniej 5 (pięciu) członków, jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał do czasu uzupełnienia jej składu. W takim przypadku Zarząd niezwłocznie podejmie działania w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do stanu zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 3 (trzy) miesiące.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu 2 (dwóch) tygodni od chwili otrzymania wniosku.

3. Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
5. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 3 i 4 powyżej nie dotyczy wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach członka Zarządu.
6. Pozostałe zasady podejmowania uchwał w trybie określonym w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 20.

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady co najmniej połowy jej członków, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 21.

Rada Nadzorcza przyjmuje na mocy uchwały swój regulamin wewnętrzny.

§ 22.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad Spółką we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Oprócz innych spraw zastrzeżonych postanowieniami niniejszego Statutu, do uprawnień Rady Nadzorczej należy:
 - a) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - b) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
 - c) rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu udzielenia członkom Zarządu spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - d) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa wyżej,
 - e) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu,
 - f) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swych czynności,
 - g) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu Spółki,
 - h) zawieranie umów z członkami Zarządu Spółki oraz ustalanie wynagrodzenia Prezesa i członków Zarządu Spółki oraz zasad ich premiowania, wykonywanie względem członków Zarządu w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy,
 - i) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółki,
 - j) udzielanie zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej przez członka Zarządu,
 - k) wyrażanie zgody na tworzenie nowych spółek i oddziałów Spółki,
 - l) udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego,
 - m) sporządzanie i przedstawianie zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu raz w roku zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem,
 - n) dokonywanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu raz w roku oceny swojej pracy.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.

§ 23.

Członkowie Zarządu Spółki, likwidatorzy oraz pracownicy Spółki, którzy zajmują stanowiska głównego księgowego, radcy prawnego, kierownika wydziału lub inne stanowiska bezpośrednio podlegające członkowi Zarządu Spółki, nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.

§ 24.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie na podstawie „Regulaminu Wynagradzania Członków Rady Nadzorczej” przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 25.

Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne.

§ 26.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd Spółki w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego Spółki.
3. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy:
 - a) Zarząd Spółki nie zwołał go w przepisany terminie,
 - b) jeżeli, pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Zarząd nie zwołał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w ust. 3 powyżej.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Porządek obrad ustala Zarząd Spółki.
3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§ 28.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie.

§ 29.

1. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują wymogi surowsze.
2. Każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu.

§ 30.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach, nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na wniosek choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wskazana przez Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

§ 32.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa, należy:
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - b) powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat,
 - c) udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
 - d) powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,

- e) powzięcie uchwały o połączeniu z inną spółką i przekształceniu Spółki,
 - f) powzięcie uchwały o rozwiązaniu i likwidacji Spółki,
 - g) powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji, w tym obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa,
 - h) powzięcie uchwały o zbyciu i wydierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - i) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
 - j) podjęcie uchwały o przymusowym wykupie akcji w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych,
 - k) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, w tym do dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej według kryteriów określonych w § 20 ust. 2 lit. a)–h) oraz ust. 3 Statutu.
2. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy.
3. Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki bez obowiązku wykupu akcjonariuszy nie zgadzających się na zmianę, jeżeli uchwała podjęta będzie większością 2/3 głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

IV. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 33.

Organizację przedsiębiorstwa Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd Spółki.

§ 34.

- 1. Spółka prowadzi księgowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 35.

- 1. Spółka tworzy kapitały:
 - a) kapitał zakładowy,
 - b) kapitał zapasowy.
- 2. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć inne kapitały rezerwowe oraz fundusze celowe. Sposób ich wykorzystania określa uchwałą Walne Zgromadzenie.

§ 36.

- 1. Sposób przeznaczenia czystego zysku Spółki określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
- 2. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:
 - a) odpisy na kapitał zapasowy w wysokości co najmniej wymaganej ustawą, o ile kapitał ten na dzień rejestracji był niższy lub użyto go na pokrycie strat,
 - b) pozostałe kapitały i fundusze, inwestycje lub inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - c) dywidendę dla akcjonariuszy.
- 3. Termin wypłat dywidendy ustala i ogłasza Walne Zgromadzenie.
- 4. Rozpoczęcie wypłat powinno nastąpić nie później niż w ciągu [2] miesięcy od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 37.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi odmiennie. Majątek Spółki

pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na akcje.

§ 38.

Rozwiązanie Spółki powodują:

- a) uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę,
- b) ogłoszenie upadłości Spółki,
- c) inne przyczyny prawem przewidziane.

§ 39.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych, jak też inne przepisy prawa polskiego.

§ 40.

Spółka powstała drogą przekształcenia na spółkę akcyjną, spółki „UNIBUD BEP” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

27.2 KRS

CODo	BI/18.01/4/2008	Operator: GONTAR PATRYCJA	Strona 1 z 9
------	-----------------	---------------------------	--------------

ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. Mickiewicza 103
15950 Białystok

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.01.2008 godz. 08:20:30
Numer KRS: **000231271**
ODPIS AKTUALNY
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	29.03.2005			
Ostatni wpis	Numer wpisu	15	Data dokonania wpisu	28.12.2007
	Sygnatura akt	BI.XII NS-REJ.KRS/10808/07/44		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000058100, NIP: 5430200365
3.Firma, pod którą spółka działa	UNIBEP SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. PODLASKIE, powiat BIELSKI, gmina BIELSK PODLASKI, miejsc. BIELSK PODLASKI
2.Adres	ul. 3 MAJA, nr 19, lok. ---, kod 17-100, poczta BIELSK PODLASKI

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 09.02.2005 R. w KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 492/2005, ZAWIĄZANO SPÓŁKĘ AKCYJNĄ,



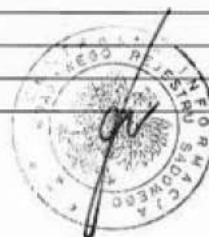
CODo BI/18.01/4/2008 Operator: GONTAR PATRYCJA Strona 2 z 9

2	12.05.2005 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 2173/2005, ZMIENIONO § 1.
3	09.06.2006 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 3192/2006 ZMIENIONO § 6 PKT 50, PKT 51, PKT 52, § 8 UST. 2, § 8 UST. 3, § 9 UST. 4, § 9 UST. 5
4	30.11.2006 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 7102/2006 ZMIENIONO § 1
5	29.08.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 5086/2007 ZMIENIONO § 1, § 4 UST. 2, § 6, § 7, PKT II, § 10, § 11, § 13, § 14, § 15, § 17, § 19, § 21, § 22, § 23, § 25, § 27, § 29, § 30 UST. 3, § 31, § 32, § 33, § 34 UST. 1, § 35, § 37, § 38, § 39, § 41, § 42, WYKREŚLONO § 8, § 9, § 20
6	19.09.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 5471/2007 ZMIENIONO § 7, WYKREŚLONO § 6 PKT 58
7	26.10.2007 R. W KN WALDEMARA PIOTRA ZIMNOCHA W BIELSKU PODLASKIM, REP. A 6284/2007 DODANO § 7A

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	UNIBUD BEP SPÓŁKA AKCYJNA POWSTAŁA W DRODZE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UNIBUD BEP W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, 26.11.2004 R. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UNIBUD BEP W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA TEJ SPÓŁKI W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ.
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1. Nazwa lub firma	UNIBUD BEP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze	0000028386
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5. Numer REGON	000058100



CODO BI/18.01/4/2008 Operator: GONTAR PATRYCJA Strona 3 z 9

Rubryka 7 - Dane Jedyne akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	2 722 718,40 Zł.
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	27227184
4. Wartość nominalna akcji	0,10 Zł.
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 722 718,40 Zł.
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	104 895,00 Zł.
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A, NA OKAZIĘCIELA
	2. Liczba akcji w danej serii	27227184
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych	
Brak wpisów	

Rubryka 11	
1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	---

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu	PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE BĄDŹ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY WSPÓLNIE, CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM LUB DWAJ PROKURENCI ŁĄCZNIE.



CODo	BI/18.01/4/2008	Operator: GONTAR PATRYCJA	Strona 4 z 9
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu			
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIKOŁUSZKO	
	2.Imiona	JAN	
	3.Numer PESEL/REGON	50071506750	
	4.Numer KRS	****	
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU	
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MICAŁ	
	2.Imiona	ROBERT ANDRZEJ	
	3.Numer PESEL/REGON	58022405639	
	4.Numer KRS	****	
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU	
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----	
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GOLĄBIECKI	
	2.Imiona	LESZEK MAREK	
	3.Numer PESEL/REGON	69100704379	
	4.Numer KRS	****	
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU, V-CE PREZES ZARZĄDU, DYREKTOR DS. PRODUKCJI	
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----	

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	MIKOŁUSZKO
	2.Imiona	ZOFIA
	3.Numer PESEL	50112005804
2	1.Nazwisko	STAJKOWSKA
	2.Imiona	ZOFIA IWONA
	3.Numer PESEL	53080504706
3	1.Nazwisko	MICAŁ
	2.Imiona	ZJNA
	3.Numer PESEL	57020117744
4	1.Nazwisko	SKOWROŃSKA
	2.Imiona	BEATA MARJA



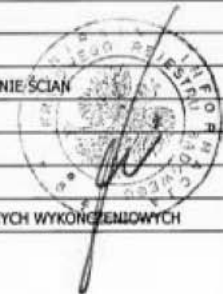
CODo BI/18.01/4/2008 Operator: GONTAR PATRYCJA Strona 5 z 9

5	3.Numer PESEL	60062804084
	1.Nazwisko	SKOWROŃSKI
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL	55120102394

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	SAWONIEWSKI
	2.Imiona	MARIUSZ
	3.Numer PESEL	72033000755
	4.Rodzaj prokury	ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
I.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	45, 11, Z, ROZBIÓRKA I WYBURZENIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ŚREDNICH, ROBOTY ZIEMNE
	2	45, 12, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
	3	45, 21, F, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH W ZAKRESIE OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANYCH
	4	45, 21, G, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE MONTAŻU I WZNOSZENIA BUDYNKÓW I BUDOWLI Z ELEMENTÓW PREFABRYKOWANYCH
	5	45, 22, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
	6	45, 23, A, BUDOWA DRÓG KOŁOWYCH I SZYNOWYCH
	7	45, 25, A, STAWIANIE RUSZTOWAŃ
	8	45, 25, B, ROBOTY ZWIĄZANE Z FUNDAMENTOWANIEM
	9	45, 25, D, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH MURARSKICH
	10	45, 25, E, WYKONYWANIE SPECJALISTYCZNYCH ROBÓT BUDOWLANYCH GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANYCH
	11	45, 31, A, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH BUDYNKÓW I BUDOWLI
	12	45, 31, B, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH SYGNALIZACYJNYCH
	13	45, 31, D, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	14	45, 32, Z, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH IZOLACYJNYCH
	15	45, 33, A, WYKONYWANIE INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I WENTYLACYJNYCH
	16	45, 33, B, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH
	17	45, 33, C, WYKONYWANIE INSTALACJI GAZOWYCH
	18	45, 34, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	19	45, 41, Z, TYNKOWANIE
	20	45, 42, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
	21	45, 43, A, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAŃ
	22	45, 43, B, SZTUKATORSTWO
	23	45, 44, A, MALOWANIE
	24	45, 44, B, SZKLENIE
	25	45, 45, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKONCZENIOWYCH



CODo	BI/18.01/4/2008	Operator: GONTAR PATRYCJA	Strona 6 z 9
26	28, 11, C, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INSTALOWANIA KONSTRUKCJI METALOWYCH		
27	60, 23, Z, POZOSTAŁY PASAŻERSKI TRANSPORT LĄDOWY.		
28	60, 24, B, TOWAROWY TRANSPORT DROGOWY POJAZDAMI UNIWERSALNYMI.		
29	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK		
30	70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK		
31	71, 32, Z, WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH		
32	74, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIEGOWA		
33	74, 20, A, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BUDOWLANEGO, URBANISTYCZNEGO, TECHNOLOGICZNEGO		
34	74, 30, Z, BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE		
35	74, 40, Z, REKLAMA		
36	74, 87, B, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANA.		
37	45, 23, B, ROBOTY NAWIERZCHNIOWE DLA POTRZEB BUDOWY OBIEKTÓW SPORTOWYCH		
38	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK		
39	70, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI		
40	70, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE		
41	28, 11, B, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ		
42	45, 21, A, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚNIEM BUDYNKÓW		
43	45, 21, B, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH W ZAKRESIE OBIEKTÓW MOSTOWYCH		
44	45, 21, C, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH W ZAKRESIE OBIEKTÓW LINIOWYCH: RUROCIĄGÓW, LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, ELEKTROTRAKCYJNYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH		
45	45, 21, D, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH W ZAKRESIE ROZDZIELCZYCH OBIEKTÓW LINIOWYCH: RUROCIĄGÓW, LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH		
46	45, 21, E, ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE W ZAKRESIE OBIEKTÓW GÓRNICZYCH I PRODUKCYJNYCH.		
47	45, 24, B, BUDOWA POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ		
48	45, 25, C, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE WZNOŚZENIA KONSTRUKCJI STALOWYCH		
49	45, 31, C, INSTALOWANIE DŹWIGÓW OSOBOWYCH I TOWAROWYCH ORAZ RUCHOMYCH SCHODÓW		
50	63, 12, C, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE W POZOSTAŁYCH SKŁADOWISKACH.		
51	65, 12, B, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE.		
52	65, 2, , POZOSTAŁE POŚREDNICTWO FINANSOWE.		
53	65, 22, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW		
54	65, 23, Z, POŚREDNICTWO POZOSTAŁE FINANSOWE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE		
55	72, 10, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE SPRZĘTU KOMPUTEROWEGO		
56	72, 2, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OPROGRAMOWANIA		
57	72, 30, Z, PRZETWARZANIE DANYCH		
58	72, 40, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z BAZAMI DANYCH		
59	72, 50, Z, KONSERWACJA I NAPRAWA MASZYN BIUROWYCH, KSIĘGUJĄCYCH I CIĘBACYCH.		
60	72, 60, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z INFORMATYKA		
61	73, 10, G, PRACE BADAWCZO-ROZWOJOWE W DZIEDZINIE NAUK TECHNICZNYCH		



CODo BI/18.01/4/2008 Operator: GONTAR PATRYCJA Strona 7 z 9

62	73, 10, H, PRACE BADAWCZO-ROZWOJOWE W DZIEDZINIE NAUK PRZYRODNICZYCH I TECHNICZNYCH.
63	74, 14, A, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
64	74, 15, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW
65	74, 50, A, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z REKRUTACJĄ I UDOSTĘPNIANIEM PRACOWNIKÓW
66	80, 42, B, KSZTAŁCENIE USTAWICZNE DOROSŁYCH I POZOSTAŁE FORMY KSZTAŁCENIA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	30.05.2005	2004 ROK
	2	27.06.2006	2005 ROK
	3	28.06.2007	2006 ROK
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	2004 ROK
	2	*****	2005 ROK
	3	*****	2006 ROK
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	2004 ROK
	2	*****	2005 ROK
	3	*****	2006 ROK
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	2004 ROK
	2	*****	2005 ROK
	3	*****	2006 ROK

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	31.08.2007	2006 ROK
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	2006 ROK
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2006 ROK
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	2006 ROK

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4




CODo	BI/18.01/4/2008	Operator: GONTAR PATRYCJA	Strona 8 z 9
Rubryka 1 - Zaległości			
Brak wpisów			
Rubryka 2 - Wierzytelności			
Brak wpisów			
Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu upadłościowym poprzez zawieszenie prowadzonych przeciwko niemu egzekucji, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania			
Brak wpisów			
Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych			
Brak wpisów			
Dział 5			
Rubryka 1 - Kurator			
Brak wpisów			
Dział 6			
Rubryka 1 - Likwidacja			
Brak wpisów			
Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki			
Brak wpisów			
Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny			
Brak wpisów			
Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu			
Brak wpisów			



CODo	BI/18.01/4/2008	Operator: GONTAR PATRYCJA	Strona 9 z 9
Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym			
Brak wpisów			
Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym			
Brak wpisów			
Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym			
Brak wpisów			

Białystok, 18.01.2008 godz: 08:20:33

Podpis
GONTAR PATRYCJA



27.3 Lista Punktów Obsługi Klienta

Lp.	Nazwa	Kod	Miasto	Ulica	Telefon
1.	DI BRE Banku S.A.	43-304	Bielsko-Biała	pl. Wolności 7	(33) 813 93 50
2.	DI BRE Banku S.A.	15-077	Białystok	ul. Warszawska 44/1	(85) 732 51 05
3.	DI BRE Banku S.A.	85-109	Bydgoszcz	ul. Grodzka 17	(52) 584 31 51
4.	DI BRE Banku S.A.	80-819	Gdańsk	ul. Okopowa 7	(58) 346 24 25
5.	DI BRE Banku S.A.	81-370	Gdynia	ul. Skwer Kościuszki 13	(58) 621 79 21
6.	DI BRE Banku S.A.	40-092	Katowice	ul. Powstańców 43	(32) 200 64 81
7.	DI BRE Banku S.A.	31-064	Kraków	ul. Augustiańska 15	(12) 618 45 84
8.	DI BRE Banku S.A.	20-954	Lublin	ul. Krakowskie Przedmieście 6	(81) 532 94 13
9.	DI BRE Banku S.A.	91-415	Łódź	pl. Wolności 3	(42) 272 21 81
10.	DI BRE Banku S.A.	10-448	Olsztyn	ul. Piłsudskiego 44A	(89) 522 03 41
11.	DI BRE Banku S.A.	60-967	Poznań	ul. Półwiejska 42	(61) 856 86 36
12.	DI BRE Banku S.A.	35-010	Rzeszów	ul. Sokoła 6	(17) 850 38 09
13.	DI BRE Banku S.A.	70-551	Szczecin	ul. Żołnierza Polskiego 1 B	(91) 488 39 82
14.	DI BRE Banku S.A.	00-684	Warszawa	ul. Wspólna 47/49	(22) 697 49 00
15.	DI BRE Banku S.A.	53-611	Wrocław	ul. Strzegomska 2-4	(71) 370 08 41

27.4 Formularz zapisu

FORMULARZ ZAPISU NA AKCJE UNIBEP S.A.

Niniejszy dokument stanowi zapis na akcje zwykłe na okaziciela Serii B spółki UNIBEP S.A. („Spółka”) o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, emitowane na podstawie Uchwały Pierwszej Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim z dnia 26 października 2007 roku („Akcje Serii B”). Akcje Serii B oferowane są w ramach Oferty Publicznej na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego. W Ofercie Publicznej oferowane są również do sprzedaży przez Wprowadzających Akcje Serii A („Akcje Sprzedawane”), w związku z czym na podstawie niniejszego zapisu będą mogły być przydzielone zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie Akcje Serii B i/lub Akcje Sprzedawane.

1. Imię i nazwisko lub nazwa / firma (w przypadku osoby prawnej): _____

(w przypadku funduszy inwestycyjnych informacja, na rzecz którego z zarządzanych funduszy zapis jest składany)

2. PESEL / REGON lub inny numer identyfikacyjny: _____

Nr dowodu osobistego / paszportu: _____

3. Adres zamieszkania / siedziba: _____

4. Adres do korespondencji / telefon: _____

5. Status dewizowy: Rezydent Nierezydent

6. Oznaczenie transzy: Transza Inwestorów Indywidualnych Transza Inwestorów Instytucjonalnych

7. Czy zapis składany jest w odpowiedzi na Zaproszenie: TAK NIE

8. Liczba akcji objętych zapisem: _____

słownie: _____

po Cenie Emisyjnej / Cenie Sprzedaży: _____ PLN (_____ złotych) za jedną akcję

9. Kwota wpłaty na akcje _____

Słownie: _____

10. Forma wpłaty na akcje: _____

11. Informacja o rachunku do ewentualnego zwrotu wpłaconych środków (nie dotyczy Transzy Inwestorów Indywidualnych)

– właściciel rachunku: _____

– numer rachunku: _____

– prowadzony przez: _____

Uwaga: Jeżeli numer rachunku jest niepełny lub niewłaściwy, Emitent lub osoby działające za Emitenta nie ponoszą odpowiedzialności za nieterminowy zwrot wpłaty.

Oświadczenia Subskrybenta: (a) zapoznałem się z Prospektem oraz akceptuję warunki Oferty Publicznej, (b) zapoznałem się i akceptuję tekst Statutu Spółki, (c) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej oraz oświadczam, że dane osobowe zostały podane dobrowolnie, jak również przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo do wglądu do moich danych osobowych oraz ich poprawiania, (d) akceptuję fakt, że zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie, na podstawie niniejszego formularza zapisu będą mogły mi być przydzielone Akcje Serii B i/lub Akcje Sprzedawane (dot. Transzy Inwestorów Instytucjonalnych).

data i podpis składającego zapis

data przyjęcia oraz podpis przyjmującego zapis

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA AKCJI NA RACHUNKU INWESTYCYJNYM (nie dotyczy Transzy Inwestorów Indywidualnych)

Niniejszym składam dyspozycję deponowania na rachunku papierów wartościowych nr _____ prowadzonym w _____ (pełna nazwa podmiotu prowadzącego rachunek) na rzecz _____ wszystkich przydzielonych zgodnie z Prospektem akcji spółki UNIBEP S.A. Do czasu zapisania akcji na ww. rachunku zobowiązuję się do niezwłocznego informowania na piśmie POK, w którym dokonałem zapisu na akcje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku oraz potwierdzam nieodwołalność niniejszej dyspozycji.

data i podpis składającego zapis

data przyjęcia oraz podpis przyjmującego dyspozycję

Nazwa i adres podmiotu przyjmującego zapis: _____

28. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

28.1 Emitent

Nazwa, siedziba i adres Emitenta:

Firma: UNIBEP Spółka Akcyjna
Siedziba: Bielsk Podlaski
Adres: ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Telefon: (+ 48 85) 730 70 61
Adres poczty elektronicznej: biuro@unibep.pl
Strona internetowa: www.unibep.pl

W imieniu Emitenta działają następujące osoby fizyczne:

Jan Mikołuszko – Prezes Zarządu
Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
Mariusz Sawoniewski – Członek Zarządu

Osoby działające w imieniu Emitenta odpowiedzialne są za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie.

28.2 Wprowadzający

Wprowadzającymi są następujące osoby:

Zofia Mikołuszko
Zofia Iwona Stajkowska
Beata Maria Skowrońska
Robert Andrzej Micał
Zina Micał

28.3 Oświadczenie osób działających w imieniu Emitenta jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, będąc podmiotem odpowiedzialnym za informacje zamieszczone w Prospekcie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

UNIBEP S.A.
jako Emitent

Leszek Marek Gołąbiecki
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Sawoniewski
Członek Zarządu

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu

28.4 Oświadczenie wprowadzającego jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

Wprowadzający: Zofia Mikołuszko

Oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Zofia Mikołuszko

28.5 Oświadczenie wprowadzającego jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

Wprowadzający: Zofia Iwona Stajkowska

Oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Zofia Iwona Stajkowska

28.6 Oświadczenie wprowadzającego jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

Wprowadzający: Beata Maria Skowrońska

Oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Beata Maria Skowrońska

28.7 Oświadczenie wprowadzającego jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

Wprowadzający: Robert Andrzej Micał

Oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Robert Andrzej Micał

28.8 Oświadczenie wprowadzającego jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

Wprowadzający: Zina Micał

Oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Zina Micał

28.9 OŚWIADCZENIE OFERUJĄCEGO

Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, które sporządził Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A., są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w ww. częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. ograniczona jest do następujących części Prospektu:

Okładka, pkt: 1.6, 2.3, 20, 21, 22.1.3, 27.3, 27.4.

Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A.

Adam Jaroszewicz
Wiceprezes Zarządu

Konrad Zawisza
Pełnomocnik

28.10 OŚWIADCZENIE DORADCY FINANSOWEGO

BRE Corporate Finance S.A. niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, które sporządziło BRE Corporate Finance S.A., są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w ww. częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność BRE Corporate Finance S.A. ograniczona jest do następujących części Prospektu:

1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2 (Wstęp), 2.1, 2.2.21, 2.2.22, 2.2.23, 2.2.24, 2.2.25, 2.2.27, 2.2.28, 2.2.29, 2.2.29, 2.2.31, 3, 4, 5, 7, 8.2.1–8.2.4, 8.3.1, 8.4, 22.1.2, 24.2.2, 24.2.3, 24.3, 25, 26, 29.4.

BRE Corporate Finance S.A.

Piotr Gałązka
Prezes Zarządu

Małgorzata Przychodzeń
Pełnomocnik

28.11 OŚWIADCZENIE DORADCY PRAWNEGO

Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, które sporządziła Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w ww. częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Spółki partnerskiej radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak ograniczona jest do następujących punktów Prospektu: 2.2.1–2.2.4, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.16, 2.2.20, 2.3.3, 8.1.1–8.1.4, 8.2.6, 8.3.2, 8.3.4, 8.5.1, 8.5.2, 8.6–8.8, 10.1, 10.6.2, 11–19.6, 19.8, 22.1.1, 28.11.

Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak

Ludomir Biedecki
Radca Prawny, Partner

29. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ

29.1 Emitent

Emitent jest zainteresowany subskrypcją 6.700.000 liczby Akcji Serii B i uzyskaniem z nich jak najwyższej ceny emisyjnej. W związku z powyższym również pracownicy Emitenta zaangażowani w prace nad emisją, zgodnie z ich obowiązkiem dbałości o dobro pracodawcy, są zainteresowani, aby doszło do subskrypcji jak największej liczby Akcji Serii B po jak najwyższej cenie emisyjnej. Pracownicy Emitenta zaangażowani w prace nad emisją, a w szczególności w prace nad Prospektem, nie posiadają bezpośredniego interesu majątkowego w powodzeniu emisji Akcji Serii B w tym sensie, że od jej powodzenia nie zależą żadne premie ani podwyżki wynagrodzeń pracowników.

29.2 Wprowadzający

Wprowadzający są zainteresowani sprzedażą 1.200.000 liczby Akcji Serii A i uzyskaniem ich jak najwyższej ceny.

29.3 Doradca Prawny

Doradca Prawny – Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki i Ptak z siedzibą w Warszawie – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z zawartej umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta przy przeprowadzaniu publicznej oferty Akcji Oferowanych. Doradca Prawny nie ma interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty Publicznej.

29.4 Doradca Finansowy

Doradca Finansowy – BRE Corporate Finance S.A. z siedzibą w Warszawie – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta przy przeprowadzaniu Publicznej Oferty Akcji Oferowanych. Wynagrodzenie Doradcy Finansowego jest częściowo wynagrodzeniem prowizyjnym, dlatego też jest on zainteresowany sprzedażą jak największej liczby Akcji Oferowanych i uzyskaniem z nich jak najwyższej ceny.

29.5 Oferujący

Oferujący – Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta przy przeprowadzaniu Publicznej Oferty Akcji Oferowanych. Wynagrodzenie Oferującego jest częściowo wynagrodzeniem prowizyjnym, dlatego też jest on zainteresowany sprzedażą jak największej liczby Akcji Oferowanych i uzyskaniem z nich jak najwyższej ceny.

29.6 Biegły Rewident

Biegły Rewident – Firma Biegłych Rewidentów MAZUR i JABŁOŃSKI Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku – jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zlecenia dotyczącej badania sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta. Biegły Rewident przeprowadził badanie sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta za rok 2006. Biegły Rewident nie ma interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty Publicznej.



UNIBEP S.A.
ul. 3 Maja 19
17-100 Bielsk Podlaski
tel. +48 85 730 70 61
fax +48 85 730 68 68
www.unibep.pl



BRE Corporate Finance S.A.
ul. Wspólna 47/49
00-684 Warszawa
tel. +48 22 332 20 00
fax +48 22 332 20 01
www.bcf.pl



Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A.
ul. Wspólna 47/49
00-684 Warszawa
tel. +48 22 697 47 00
fax +48 22 697 48 20
www.breinwest.com.pl



Spółka Partnerska Radców Prawnych
Biedecki, Biedecki i Ptak
ul. Pańska 73
00-834 Warszawa
tel. +48 22 314 75 90
fax +48 22 314 75 99
www.bbp.pl



Firma Biegłych Rewidentów
Mazur i Jabłoński Sp. z o.o.
ul. Św. Rocha 5 lok. 110
15-879 Białystok
tel. +48 85 746 03 97
fax +48 85 746 04 59
www.mazurjablonski.pl

