

Szanowni Akcjonariusze

Rok 2009 był dla Grupy Unibep kolejnym rokiem ważnych zmian, przygotowujących firmę do działalności w niepewnej sytuacji rynkowej. Był też rokiem wykorzystania dekoniunktury do stworzenia mocnych fundamentów do dalszego rozwoju.

Przede wszystkim zreorganizowaliśmy Grupę poprzez włączenie w struktury Unibep dwóch spółek zależnych: Unihouse i Makbud oraz dokonaliśmy głębokich zmian w spółce deweloperskiej - Unidevelopment. Pozwoliło to na uzyskanie oszczędności w kosztach funkcjonowania, a także na lepszą kontrolę perspektywicznych, rozwijających się działalności.

W segmencie drogowym dokonaliśmy kolejnych koniecznych inwestycji, tak by mógł on generować planowane przychody. Już wkrótce zakończymy pakiet działań inwestycyjnych umożliwiający zwielokrotnienie przychodów uzyskiwanych z tego segmentu.

Zakończyliśmy też budowę i uruchomiliśmy fabrykę domów modułowych, która realizuje już kolejne coraz to większe zamówienia. Choć sytuacja na norweskim rynku mieszkaniowym jest daleka od sytuacji sprzed kryzysu finansowego, widać wyraźną poprawę nastrojów wśród kontrahentów co przekłada się na nowe, coraz ciekawsze zamówienia.

Ograniczyliśmy koszty struktury oraz zmieniliśmy strategię odnośnie działalności deweloperskiej. Sukcesem zakończył się I etap przejętej w roku 2008 inwestycji deweloperskiej Santorini, co pozwoliło na wcześniejsze niż planowaliśmy rozpoczęcie kolejnych etapów osiedla. Jest to szczególnie istotne ze względu na szybsze uwolnienie zainwestowanej w projekt gotówki.

Rok 2009 był bardzo dobry dla rozwoju naszego głównego biznesu, tj. generalnego wykonawstwa robót budowlanych. Jest to efekt działań rozpoczętych jeszcze w roku 2008 jako reakcja na załamanie w segmencie mieszkaniowym oraz sytuację kryzysową na rynku rosyjskim.

Pierwsze półrocze roku 2009 przyniosło pierwsze duże, prestiżowe kontrakty w sektorze publicznym. Firma odnalazła się poza sektorem mieszkaniowym, realizując kontrakty w budownictwie kulturalno-oświatowym, sportowym, hotelowym czy przemysłowym. Z kolei w drugim półroczu wykorzystaliśmy początki ożywienia w segmencie mieszkaniowym uzupełniając portfel zleceń o kolejne istotne zlecenia.

W efekcie, perspektywa roku bieżącego oraz lat najbliższych, patrząc przez pryzmat wielkości oraz zróżnicowania portfela zleceń, wygląda znacznie lepiej niż w roku poprzednim. Oczywiście, w przypadku nowych kontraktów nie można liczyć na poziom marży, jaki był możliwy do osiągnięcia w przypadku kontraktów podpisywanych w latach poprzednich. Jednak, dzięki utrzymującym się korzystnym cenom materiałów i usług podwykonawczych, również pod tym względem oceniamy jakość portfela zleceń jako dobrą.

Nie ma natomiast jeszcze poprawy na rynku rosyjskim, gdzie rozpoczęte budowy zostały zakończone a nowe kontrakty czekają na możliwość finansowania bankowego. Rozwój wydarzeń w tym segmencie zależy od zmiany postrzegania rynku rosyjskiego przez banki międzynarodowe co zależne jest od utrwalenia pojawiających się pozytywnych trendów w gospodarce rosyjskiej. Spodziewamy się, że powrót do aktywności na rynku rosyjskim może nastąpić już w obecnym roku.

Bardzo ważne zdarzenia miały miejsce w sytuacji kadrowej. Nie tylko nie straciliśmy ani jednej osoby z kluczowej kadry, ale wyszkoliliśmy i awansowaliśmy wiele osób z kadry rezerwowej, dokonaliśmy selekcji negatywnej a ostatnio uzupełniliśmy kadrę techniczną o wiele dobrze przygotowanych osób dostępnych obecnie na rynku pracy.

Podsumowując, z jednej strony był to pierwszy od wielu lat rok, w którym nie poprawiliśmy wyników, z drugiej strony był to rok potwierdzający słuszność dokonanych zmian antykryzysowych i prorozwojowych. Uruchomiliśmy wszystkie nasze nowe biznesy i dobrze umiejscowiliśmy je na rynkach.

Wyniki czwartego kwartału roku 2009, zbudowany portfel zleceń oraz przygotowane prognozy finansowe wyraźnie wskazują, że firma weszła na ścieżkę wzrostu wyznaczoną w latach poprzednich. Jesteśmy przekonani, że w latach 2008-2009 stworzyliśmy silne fundamenty by osiągnąć cel finansowy planowany na rok 2012, tj. przekroczenie jednego miliarda przychodów przy pięcioprocentowej rentowności netto. Opublikowana prognoza Zarządu na rok 2010 jednoznacznie oznacza, że Unibep wyszedł z okresu kryzysowego znacznie wzmocniony.

Zapraszam Państwa do zapoznania się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy UNIBEP.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko
Prezes Zarządu
UNIBEP S.A.