



Skrócony skonsolidowany raport  
za III kwartał 2011 roku

## SPIS TREŚCI

<b>1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy</b> .....	<b>3</b>
1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu.....	3
1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	6
1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok .....	7
1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	7
1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	7
1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe .....	7
1.4.3 Sezonowość.....	8
1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP .....	8
1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP .....	8
1.5.2 Informacja dotycząca połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A. ....	9
1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych....	10
1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	10
1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	10
1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	11
1.6.4 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda.....	11
1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	11
1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	11
1.9 Inne istotne informacje Grupy.....	11
<b>2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2011 do 30-09-2011</b> .....	<b>12</b>
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	12
2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych .....	14
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	16
2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	18
<b>3. Objasnienia do sprawozdania finansowego</b> .....	<b>19</b>
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	19
3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości .....	19
3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku.....	19
3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia .....	19
3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	21
3.2.1 Noty objaśniające.....	21
3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję.....	34
3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych.....	34
3.2.4 Współkontrolowane podmioty .....	35
3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności .....	36
3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	37
3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe .....	37
3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartałne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	38

## 1. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy

### 1.1 Wprowadzenie do sprawozdania zarządu

#### **Komentarz Prezesa Zarządu**

#### **Szanowni Akcjonariusze**

W trzecim kwartale utrwaliły się tendencje widoczne w kwartale poprzednim, tj. duża dynamika wzrostu sprzedaży przy mniejszej zyskowności. Silny wzrost przychodów jest zasługą segmentu budownictwa kubaturowego oraz produkcyjnego. W ujęciu geograficznym widać dynamiczny wzrost eksportu zarówno w kierunku wschodnim, jak też na rynku norweskim. Nasze główne rynki eksportowe są relatywnie bezpiecznie, co jest istotne w kontekście ogólnie niepewnej sytuacji na rynku europejskim. Chcąc kontynuować dobrą passę na rynkach zagranicznych rozpoczęliśmy przygotowania do uruchomienia działalności również poza Europą. Eksport staje się jednym z kluczowych segmentów naszej działalności na przyszłość.

Zgodnie z oczekiwaniami trzeci kwartał był słabszy dla segmentu deweloperskiego, gdzie planowana sprzedaż kumuluje się pod koniec obecnego roku. Mimo obiektywnie trudnych warunków rynkowych, rozczarowaniem są wyniki w sektorze drogowym, co jest niestety ogólną cechą tego segmentu w kraju.

Wysoka sprzedaż jest pochodną ogólnie dobrej sytuacji portfelowej w Grupie w najważniejszych biznesach. Obecnie podpisane i planowane wkrótce do podpisania kontrakty dają gwarancję utrzymania sprzedaży na wysokim poziomie również w roku przyszłym.

Głównym problemem branży jest poziom marż możliwych do uzyskania. Jest to widoczne również w naszej spółce. Atutem Unibep są relatywnie niskie koszty stałe co w połączeniu z dużym wzrostem sprzedaży pozwala na generowanie stabilnych zysków. Pozytywnym elementem jest również to, że jakość portfela zleceń, choć powoli ale systematycznie poprawia się.

Za nami połowa kwartału kończącego rok. Spodziewamy się, że będzie to zdecydowanie najlepszy kwartał pod kątem wypracowanego zysku i zarazem dobra wróżba dla roku przyszłego. Liczymy też, że uda się nam podpisać kilka ważnych kontraktów obecnie negocjowanych, jak też przygotować kolejne, istotne działania rozwojowe w poszczególnych biznesach.

Priorytetem w naszych działaniach jest bezpieczeństwo finansowe.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Z wyrazami szacunku

Jan Mikołuszko  
Prezes Zarządu  
UNIBEP S.A.

## Wybrane dane finansowe

### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2011	I-III kw. 2010	I-III kw. 2011	I-III kw. 2010
Przychody netto ze sprzedaży	639 422	471 824	158 222	117 876
EBITDA	23 698	23 446	5 864	5 858
EBIT	18 611	19 286	4 605	4 818
Zysk/Strata netto	10 162	14 994	2 515	3 746

### Wybrane dane finansowe bilansowe\*

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
Aktywa trwałe	112 929	91 274	25 601	23 047
Aktywa obrotowe	452 530	285 270	102 587	72 032
Aktywa/Pasywa	565 459	376 549	128 187	95 081
Kapitał własny	147 224	140 411	33 375	35 455
Kapitał obcy	418 235	236 138	94 812	59 626

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

### Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I-III kw. 2011	I-III kw. 2010	I-III kw. 2011	I-III kw. 2010
Przepływy z działalności operacyjnej	- 20 509	34 085	- 5 075	8 516
Przepływy z działalności inwestycyjnej	- 4 906	- 3 728	- 1 214	- 931
Przepływy z działalności finansowej	15 997	- 14 445	3 958	- 3 609
Środki pieniężne na początek okresu	28 974	18 170	7 316	4 423
Środki pieniężne na koniec okresu	19 555	34 082	4 433	8 548

### Wybrane wskaźniki finansowe

	I-III kw. 2011	I-III kw. 2010
Rentowność EBIT	2,91%	4,09%
Rentowność netto (ROS)	1,59%	3,18%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	7,07%	12,31%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,57%	3,23%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,74	0,63*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,41	1,63*
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,07	0,16*

\*Wskaźniki zostały wyliczone dla roku 2010

Zasady wyliczenia wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu  
rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu  
rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie  
relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu  
wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem  
wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące  
wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne/zobowiązania bieżące

## Informacja o istotnych dokonaniach lub niepowodzeniach Grupy w okresie III kwartału 2011

### 1) Umowa z LC CORP SA

W dniu 5 lipca 2011 r UNIBEP S.A. podpisał umowę dotyczącą realizacji I etapu inwestycji mieszkaniowej pn. "Inwestycja Ząbki" w Warszawie. Zamawiającym jest LC CORP S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Przedmiotem zamówienia jest wykonie I etapu zabudowy mieszkaniowej z usługami i garażem wielostanowiskowym podziemnym.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 22 694 466,64 PLN netto. Termin realizacji I etapu inwestycji: 16 m-cy (Raport bieżący 30/2011).

**2) Zakup spółki Vizela Investments sp. z o.o.**

W dniu 7 lipca 2011r. UNIBEP S.A. nabyła od Trinity Shelf Companies sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 100% udziałów w spółce Vizela Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zakupiona spółka posiada kapitał zakładowy w kwocie 5000 zł. Cena nabycia 100% udziałów wyniosła 16 959,80 zł. Vizela Investments sp. z o.o. do chwili zakupu przez UNIBEP S.A. nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej. W dniu 18 sierpnia 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zebranie Wspólników Vizela Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dokonało zmiany firmy na UNEX Constructions sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zmiana nazwy została zarejestrowana w KRS.

**3) Umowa na przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 678**

W dniu 8 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie drogi wojewódzkiej Nr 678 na odcinku Białystok - Kleosin. Wykonawcą inwestycji jest Konsorcjum: UNIBEP S.A. występujący jako Lider Konsorcjum i Siauliu Plentas (Litwa) występujący jako Partner Konsorcjum. Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich z siedzibą w Białymstoku.

Wartość łączna umowy: 34 999 004,46 PLN netto. Termin realizacji zamówienia: do 31.07.2013r. (Raport bieżący 32/2011).

**4) Umowa przedwstępna na sprzedaż projektu deweloperskiego przez spółkę zależną UNIBEP S.A.**

W dniu 12 lipca 2011 r. spółka G 81 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim ("Sprzedający") spółka w 100% zależna od UNIBEP S.A., podpisała umowę przedwstępną warunkową dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z nim prawa własności budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81. Drugą stroną umowy jest spółka BPS Grzybowska 81 Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie ("Kupujący") spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Z tytułu realizacji przedmiotu umowy Kupujący zobowiązał się zapłacić Sprzedającemu kwotę: 97 250 000 zł netto. Wskazana kwota powiększona będzie o tzw. koszty finansowania budowy budynku biurowego, tj. o równowartość prowizji i innych opłat (płatności), do których zapłaty będzie zobowiązany Sprzedający na mocy umowy o udzielenie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku a także odsetek od kredytu. (Raport bieżący 33/2011).

**5) Ubezpieczenie przez KUKE S.A. umowy kredytowej na budowę hotelu Wnukowo w Moskwie**

W dniu 14 lipca 2011 r. UNIBEP S.A. otrzymał informacje od Zamawiającego (ZAO Vnukovskie Oteli) o podjęciu przez komitet Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych Spółka Akcyjna (KUKE S.A.) decyzji o ubezpieczeniu umowy kredytowej pomiędzy Zamawiającym (ZAO Vnukovskie Oteli) i konsorcjum banków na finansowanie wcześniej zawartego przez UNIBEP S.A. warunkowego kontraktu na budowę Hotelu "Wnukowo" w Moskwie. (Raport bieżący 35/2011).

**6) Umowa na budowę dla spółki Zielono Sp. z o.o. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie**

W dniu 28 lipca 2011r. UNIBEP S.A. podpisał ze spółką Zielono Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Atlas Estates Limited) umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Przasnyskiej 11, o powierzchni całkowitej budynków 41.258,7 m<sup>2</sup>. Inwestycja obejmuje 303 mieszkania.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy ustalono na 60.666.294,00 złotych netto (sześćdziesiąt milionów sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote). Okres realizacji przedmiotu umowy wynosi 22 miesiące. (Raport bieżący 36/2011).

**7) Zawarcie umowy inwestycyjnej na realizację projektu w Poznaniu**

W dniu 10 sierpnia 2011r. Unidevelopment Sp. z o.o. zawarła umowę inwestycyjną z firmą Monday Development na realizację wspólnej inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce o powierzchni 12,5 tys. mkw. u zbiegu ulic Heweliusza i Palacza w poznańskiej dzielnicy Grunwald. Powstanie tam zespół cztero- i pięciopiętrowych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 tys. m.kw. Wartość projektu szacowana jest na około 65 mln zł.

Rozpoczęcie budowy przewidziane jest na II kwartał 2012 roku, a jej zakończenie na II kwartał 2014 roku.

## 8) Zawarcie przez spółkę z Grupy UNIBEP umów kredytowych na realizację projektu biurowego Grzybowska 81

W dniu 11 sierpnia 2011r., UNIBEP S.A. otrzymał informację o podpisaniu w dniu 10.08.2011r. przez spółkę zależną G81 Sp. z o.o. z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umów kredytowych dotyczących finansowania budowy budynku biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81.

Podpisane umowy kredytowe są związane z transakcją szczegółowo opisaną w raporcie bieżącym nr 33/2011 z dnia 13.07.2011r.

Zgodnie z podpisaną umową przedwstępną warunkową dotyczącą sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu i związanego z nim prawa własności budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81 równowartość sumy prowizji i innych opłat a także odsetek od ww. kredytów powiększy cenę sprzedaży ww. nieruchomości.

Łączna wartość kredytów: 70.000.000 zł. (Raport bieżący 36/2011).

## 9) Rejestracja połączenia ze spółką zależną Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o.

W dniu 01.09.2011r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Ns-Rej. KRS 008016/11/299 (data wpływu postanowienia do emitenta 02.09.2011r.) o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim.

Szerzej o połączeniu w punkcie 1.5.2. raportu.

## 10) Zawarcie umowy na realizację „Slinningen brygge” w Norwegii

W dniu 12.09.2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację inwestycji „Slinningen brygge” w Alesund Kommune w Norwegii. Zamawiającym jest norweska spółka NHR Eiendom AS z siedzibą w Trondheim. Całkowita wartość kontraktu opiewa na kwotę 21 738 224,00 NOK netto.

Inwestycja będzie realizowana w okresie wrzesień 2011 – czerwiec 2012 r.

## 1.2 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

### SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2011					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	545 995 193,03	38 480 692,88	35 636 285,58	71 741 714,27	- 52 432 293,30	639 421 592,46
sprzedaż zewnętrzna	497 350 003,65	38 480 692,88	35 636 285,58	67 954 610,35		639 421 592,46
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 645 189,38			3 787 103,92	- 52 432 293,30	-
Koszt sprzedaży	514 840 103,53	41 169 474,88	29 299 556,67	66 280 645,24	- 48 103 553,20	603 486 227,12
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>31 155 089,50</b>	<b>- 2 688 782,00</b>	<b>6 336 728,91</b>	<b>5 461 069,03</b>	<b>- 4 328 740,10</b>	<b>35 935 365,34</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,71%	-6,99%	17,78%	7,61%	8,26%	5,62%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2010					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	342 524 325,77	49 657 567,40	55 596 247,24	26 209 803,67	- 2 164 250,68	471 823 693,40
sprzedaż zewnętrzna	340 540 292,09	49 657 567,40	55 596 247,24	26 029 586,67		471 823 693,40
sprzedaż na rzecz innych segmentów	1 984 033,68			180 217,00	- 2 164 250,68	-
Koszt sprzedaży	315 940 917,32	47 844 873,90	43 146 157,35	30 719 077,12	- 2 599 211,04	435 051 814,65
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>26 583 408,45</b>	<b>1 812 693,50</b>	<b>12 450 089,89</b>	<b>- 4 509 273,45</b>	<b>434 960,36</b>	<b>36 771 878,75</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,76%	3,65%	22,39%	-17,20%	-20,10%	7,79%

## INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. PLN)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 30-09-2011	okres zakończony 30-09-2010	stan na dzień 30-09-2011	stan na dzień 31-12-2010
KRAJ	432 274 330,59	433 732 861,09	45 456 435,40	45 066 540,02
EKSPORT	207 147 261,87	38 090 832,31	25 433 045,57	25 774 910,97
Razem	639 421 592,46	471 823 693,40	70 889 480,97	70 841 450,99

\* aktywa trwałe-tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

### 1.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2011.

### 1.4 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

#### 1.4.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego wyraźnie wzrosła działalność spółki w segmentach budowlanym kubaturowym oraz produkcyjnym. Niższą sprzedaż zanotowano w segmentach budowlanym drogowym i deweloperskim.

Łączne przychody z działalności w kraju są zbliżone do uzyskanych w roku poprzednim, bardzo wysoką dynamikę wzrostu zanotowała natomiast działalność eksportowa. Duży przyrost sprzedaży na rynkach zagranicznych wynika głównie ze skutecznej akwizycji, tj. pozyskania trzech dużych jednostkowo kontraktów na rynkach wschodnich.

Segmentem, który wyraźnie poprawił wynik jest segment produkcyjny. Pozostałe segmenty wykazują niższe marże niż w roku poprzednim. Dzięki dużej dynamice wzrostu sprzedaży, zysk brutto (kwotowo) kształtuje się na poziomie z roku 2010 (około 36 mln PLN).

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

#### 1.4.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

##### Czynniki zewnętrzne negatywne:

- Niestabilna sytuacja na rynku walutowym – bardzo duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- Wzrost konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- Mniejsze od oczekiwań wydatki na infrastrukturę drogową,
- Zmiany (prawne, walutowe) wpływające na ograniczenie popytu na mieszkania.

##### Czynniki zewnętrzne pozytywne:

- Poprawa sytuacji na rynku rosyjskim,
- Lepsza drożność, decyzyjność i większa skłonność do ryzyka systemu bankowego,
- Dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie).

##### Czynniki wewnętrzne pozytywne:

- Dobra kondycja finansowa, dostęp do kredytów,
- Elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- Wielkość i jakość portfela zleceń,
- Coraz lepsze referencje i rozpoznawalna marka,
- Dobra, sprawdzona kadra,
- Zbudowanie kompetencji potrzebnych do działalności na rynku deweloperskim komercyjnym,
- Sprawność akwizycyjna na rynku rosyjskim i norweskim,
- Konsolidacja działalności w segmencie drogowym (fuzja z PRDiM).

### Czynniki wewnętrzne negatywne:

- Stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- Wczesny etap rozwoju nowych biznesów (lekkie konstrukcje, drogownictwo), trudności w osiągnięciu zakładanej rentowności,
- Spadek zyskowność jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

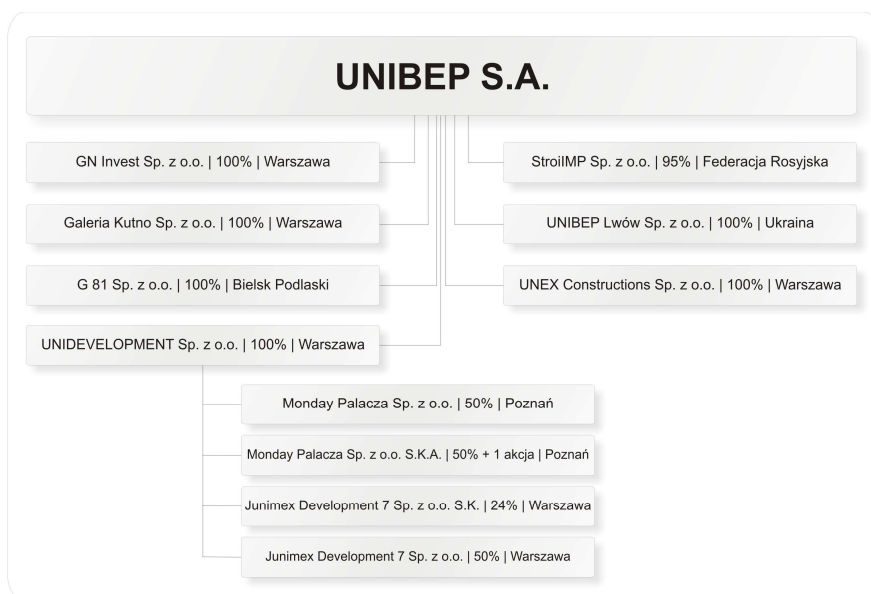
		2011		2012				2010	2011	2012
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	4,0	2,8	2,9	3,3	3,5	3,7	3,8	3,8	3,4
PKB	% k/k	1,0	0,7	0,7	0,8	0,9	0,9	x	x	x
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	6,0	2,7	4,5	4,9	5,2	5,3	9,3	5,1	5,0
w budownictwie	% r/r	12,8	9,8	10,8	11,3	9,5	7,4	3,9	13,0	9,5
w usługach rynkowych	% r/r	3,6	3,3	2,9	3,1	3,3	3,5	1,4	3,6	3,2
Popyt krajowy	% r/r	4,3	3,9	3,4	3,5	3,6	4,0	4,4	4,3	3,6
Spożycie ogółem	% r/r	2,5	2,7	2,3	3,3	3,3	3,5	3,3	2,7	3,1
w tym: indywidualne	% r/r	3,3	3,2	2,6	3,4	3,5	3,7	3,2	3,5	3,3
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	6,0	5,7	4,2	4,7	5,0	5,5	-1,0	6,3	5,0
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	6,2	3,5	5,1	5,4	5,5	5,6	9,8	6,1	5,4
budownictwa	% r/r	17,5	11,1	11,8	11,7	13,6	12,2	3,5	15,8	12,4
Inflacja (CPI; średnia)	%	4,1	3,6	3,6	3,5	3,3	3,2	2,6	4,0	3,4
Inflacja (CPI; k.o.)	%	3,9	3,6	3,9	3,6	3,2	3,1	3,1	3,6	3,1
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	10,2	9,7	9,6	9,4	9,0	8,9	8,7	9,7	8,9
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	1,3	2,3	1,7	1,9	3,1	3,2	1,5	1,3	2,5
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	2,1	1,5	1,6	1,8	2,6	2,9	0,5	2,1	2,2
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,8	12,2	13,1	11,8	11,7	12,0	12,4	12,2	12,0
Eksport (GUS/RN)	%	4,9	6,0	2,5	4,8	6,0	6,3	10,1	5,9	4,9
Import (GUS/RN)	%	5,7	8,7	3,6	5,2	5,9	6,7	11,5	6,8	5,4
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-4,7	-4,5	-4,6	-4,8	-4,6	-4,4	-4,5	-4,5	-4,4
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	2,94	3,1	3,2	3,0	3,0	3,0	3,02	2,9	3,1
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,15	4,3	4,4	4,2	4,1	4,0	3,99	4,1	4,2

Źródło: IBnGR, październik 2011

### 1.4.3 Sezonowość

W III kwartale 2011 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

### 1.5 Opis grupy kapitałowej UNIBEP



#### 1.5.1 Ogólne informacje o Grupie UNIBEP

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w Grupa UNIBEP składa się z następujących spółek: UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o., UNIBEP Lwów Sp. z o.o., StroilIMP Sp. z o.o., GN Invest Sp. z o.o., Galeria Kutno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i G81 Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim, oraz UNEX Constructions



sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (szerzej na temat tej spółki piszemy na str. 2 w pkt 2). W związku z połączeniem UNIBEP S.A. z PRDiM sp. z o.o. , spółka PRDiM sp. z o.o. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców (szerzej na temat połączenia piszemy w pkt 1.5.2 Sprawozdania). Dodatkowo w okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka UNIDEVELOPMENT sp. z o.o. stała się udziałowcem następujących podmiotów: - Monday Palacza sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (50% udziałów) , Monday Palacza sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Poznaniu (udział: 50% + 1 akcja), Junimex Development 7 sp. z o.o. (50% udziałów) oraz Junimex Development 7 sp. z o.o. S.K. (24% udziałów)

Informacje uzupełniające dotyczące nowych Spółek w Grupie Unibep

W celu realizacji wspólnej inwestycji na nabytej w przetargu przez Unidevelopment Sp. z o.o nieruchomości położonej w Poznaniu ul. Palacza (umowa przedwstępna z Poznańskim TBS Sp. z o.o. z dnia 22.07.2011) ze spółką Monday Development S.A. , zawiązano spółkę celową o nazwie Monday Palacza Sp. z o.o. SKA. z siedzibą w Poznaniu. Spółka zastała zarejestrowana w Krajowym rejestrze Sądowym w dniu 29.08.2011 r. pod numerem 0000394414, Regon: 301902400, podstawowy rodzaj działalności –roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Kapitał zakładowy Spółki celowej (Monday Palacza Sp. z o.o. SKA) wynosi 300.000,00 złotych i dzieli się na:

- 1.498 akcji imiennych serii A numerowanych od A 00001 do A 01498 o wartości nominalnej 100,- (sto) złotych każda, objętych przez akcjonariusza Monday Development Spółka Akcyjna w Poznaniu i pokrytych w całości wkładem pieniężnym, o wartości 149.800,- złotych,
- 1 akcję imienną serii A o numerze A 01499 o wartości nominalnej 100,- złotych, objętą przez akcjonariusza Monday Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie i pokrytą w całości wkładem pieniężnym, o wartości 100,- złotych,
- 1.501 akcji imiennych serii B numerowanych od B 00001 do B 01501 o wartości nominalnej 100,- złotych każda, objętych przez akcjonariusza Unidevelopment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie i pokrytych w całości wkładem pieniężnym o wartości 150.100,- złotych.

Monday Palacza Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu , spółka zarejestrowana w KRS od dnia 29.08.2011 r. pod numerem 0000394406, Regon: 301902422, jako rodzaj działalności przeważającej spółka wskazuje realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka jest komplementariuszem w spółce Monday Palacza Sp. z o.o. SKA. Kapitał zakładowy wynosi 10.000,00 złotych i dzieli się na 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy. Udziały zostały objęte przez Unidevelopment Sp z o.o. (50%) i Monday Development S.A. (50%).

Junimex Development 7 Sp. z o.o. – siedzibą spółki jest Warszawa, data rejestracji w KRS – 19.01.2005 r., nr KRS: 0000226688, Regon: 140696042, przeważający rodzaj działalności-kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Junimex Development 7 Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31.08.2010 r. pod numerem 0000362446, Regon: 142567076, podstawowy rodzaj działalności – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

W analizowanym okresie podmiotem istotnym z punktu widzenia wpływu na wyniki finansowe Grupy UNIBEP była UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, GN Invest Sp. z o.o., i G81 Sp. z o.o. Spółka Galeria Kutno Sp. z o.o. ma obecnie znikomy wpływ na wyniki finansowe, ma jednak wpływ na dane bilansowe Grupy. Pozostałe Spółki mają niewielki wpływ zarówno na wyniki finansowe jak i dane bilansowe Grupy.

W dniu 8 lipca 2011r. NWZA UNIBEP S.A. podjęło decyzję o połączeniu spółki PRDiM Sp. z o.o. ze spółką UNIBEP S.A.. Szerzej na ten temat w pkt 1.5.2.

### **1.5.2 Informacja dotycząca połączenia spółki zależnej Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. ze spółką przejmującą UNIBEP S.A.**

W dniu 01.09.2011 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie Sygn. Akt BI.XII Ns-Rej. KRS 008016/11/299 o połączeniu spółki Przedsiębiorstwo Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmowana) ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (Spółka Przejmująca).

Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt. 1 ksh tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, z równoczesnym podwyższeniem kapitału

zakładowego Spółki Przejmującej o Akcje Emisji Połączeniowej (zdefiniowane poniżej), które UNIBEP przyznał wspólnikom Spółki Przejmowanej według stosunku wymiany oraz zasad przyznawania Akcji Emisji Połączeniowej opisanych w niniejszym Planie Połączenia.

W wyniku połączenia wspólnicy Spółki Przejmowanej stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A..

Za majątek Spółki Przejmowanej, w której Spółka Przejmująca posiadała 85% udziałów w kapitale zakładowym, Spółka Przejmująca wydała Akcje Emisji Połączeniowej wszystkim wspólnikom Spółki Przejmowanej poza samą Spółką Przejmującą, tj. nie wydała akcji własnych samej sobie za przysługującej jej udziały w Spółce Przejmowanej, a jedynie pozostałym wspólnikom posiadającym 15% udziałów w kapitale zakładowym, co jest zgodne z treścią art. 514 § 1 ksh.

W rezultacie połączenia kapitał zakładowy UNIBEP S.A. został podwyższony z kwoty 3 392 718,40 zł (trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemnaście i 40/100) o kwotę 9 450 złotych (słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), poprzez emisję 94 500 (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości 0,10 złotych (słownie: dziesięć groszy) każda, w celu ich przydziału wspólnikom PRDiM Sp. z o.o., którzy w dniu rejestracji połączenia stali się akcjonariuszami UNIBEP S.A. zgodnie z zasadami przydziału Akcji Emisji Połączeniowej opisanymi w Planie Połączenia.

UNIBEP S.A. podjął stosowne działania mające na celu dopuszczenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym przez GPW, a w szczególności wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy dla dokonania rejestracji Akcji Emisji Połączeniowej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (dalej „KDPW”) oraz z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Akcji Emisji Połączeniowej do obrotu na rynku regulowanym.

## 1.6 Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

### 1.6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Zofia Mikołuszko	9.179.646	27,06%	9.179.646	27,06%
2.	Zofia Iwona Stajkowska	6.000.000	17,68%	6.000.000	17,68%
3.	Beata Maria Skowrońska	6.050.000	17,86%	6.050.000	17,69%
4.	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.347.727	9,86%	3.347.727	9,86%

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

### 1.6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>					
1.	Jan Mikołuszko	Prezes Zarządu	50.000	50.000	---
2.	Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	50.000	50.000	---
3.	Mariusz Sawoniewski	Wiceprezes Zarządu	45.000	45.000	---
<b>RADA NADZORCZA</b>					
1.	Dariusz Tomasz Skowroński	Przewodniczący RN	50.000	50.000	---
2.	Zofia Mikołuszko	Wiceprzewodnicząca RN	9.179.646	9.179.646	27,06%
3.	Zofia Stajkowska	Członek RN	6.000.000	6.000.000	17,68%
4.	Czesław Miedziałowski	Członek RN	0	0	---
5.	Irena Kubajewska	Członek RN	0	0	---
6.	Krzysztof Piotr Cetnar	Członek RN	0	0	---

Stan wg wiedzy UNIBEP S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu

### **1.6.3 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych**

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem miała miejsce emisja akcji własnych w związku z połączeniem UNIBEP S.A. z Przedsiębiorstwem Robót Drogowych i Mostowych w Bielsku Podlaskim Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Szerzej na ten temat w pkt 1.5.2.

### **1.6.4 Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda**

WZA UNIBEP S.A. w dniu 27 kwietnia 2011 r. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2010 rok. Zgodnie z podjętą uchwałą akcjonariuszom została wypłacona dywidenda w wysokości 12 gr na akcję. Łączna wartość dywidendy wyniosła 4 071 262,08 zł (słownie: cztery miliony siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 8/100). Dzień dywidendy (D) ustalono na 31 maja 2011. Dzień wypłaty dywidendy (W) ustalono na 15 czerwca 2011. Dywidenda została wypłacona w ustalonym terminie.

### **1.7 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

W okresie objętym sprawozdaniem nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wiarygodności, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

### **1.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w pkt. 3.2.6.

### **1.9 Inne istotne informacje Grupy**

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka UNIBEP S.A. nie udzieliła nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

## 2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01-07-2011 do 30-09-2011

Prezentowane kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie za okres od 01-07-2011 do 30-09-2011 oraz okresy porównywalne odpowiada wszystkim wymaganiom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to nie było zbadane przez Biegłego Rewidenta, jak również nie podlegało przeglądowi.

Uwaga: kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej.

### 2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	30-09-2011	31-12-2010
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	3.2.1.1	50 570 269,71	51 456 052,26
Wartości niematerialne		10 155 704,20	10 243 986,19
Środki trwałe w budowie	3.2.1.1	7 911 220,03	6 777 220,23
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		2 302 065,79	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	11 502 399,44	6 437 125,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.2.1.11	26 975 981,00	10 974 535,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		2 252 287,03	2 364 192,31
Pożyczki udzielone		-	2 365 204,69
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 259 160,48	655 467,05
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>112 929 087,68</b>	<b>91 273 782,95</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	3.2.1.2	137 995 790,92	99 216 722,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.2.1.3	182 638 854,47	116 043 464,99
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	14 667 956,43	15 445 761,25
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	79 210 163,10	17 983 575,27
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 025 834,51	3 585 230,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.2.1.5	22 665 517,36	28 822 570,75
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 508 098,50	3 872 823,98
Pożyczki udzielone		4 817 550,00	300 000,00
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>452 529 765,29</b>	<b>285 270 149,44</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>		-	5 000,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>565 458 852,97</b>	<b>376 548 932,39</b>

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	NOTA	30-09-2011	31-12-2010
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		3 402 168,40	3 392 718,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 1 044,27	- 5 425,11
Pozostałe kapitały		135 391 352,97	114 466 463,13
Zyski (straty) zatrzymane		8 279 364,80	22 022 595,57
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>147 071 841,90</b>	<b>139 876 351,99</b>
Kapitał mniejszości		151 660,71	534 962,77
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>147 223 502,61</b>	<b>140 411 314,76</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	55 908 212,82	32 447 904,16
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	585 131,31	583 028,67
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3.2.1.11	20 025 078,00	7 695 310,00
Kaucje z tytułu umów o budowę		19 231 946,75	13 619 940,97
Przychody przyszłych okresów		427 706,32	7 005 167,21
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>96 178 075,20</b>	<b>61 351 351,01</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.2.1.8	186 734 583,44	103 130 388,85
Kaucje z tytułu umów o budowę	3.2.1.10	26 516 408,14	22 123 499,01
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	3.2.1.9	19 494 430,52	15 727 000,50
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	3.2.1.6	18 660 684,65	7 422 000,03
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 150 814,82	25 356,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	3.2.1.7	34 865 695,21	21 297 984,61
Przychody przyszłych okresów		32 634 658,38	5 060 037,62
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>322 057 275,16</b>	<b>174 786 266,62</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>565 458 852,97</b>	<b>376 548 932,39</b>
Wartość księgową		147 223 502,61	140 411 314,76
Liczba akcji		33 937 568,62	33 927 184
Wartość księgową na jeden udział/akcję (w zł)		4,34	4,14
Rozwodniona liczba akcji		34 012 137,05	33 991 575
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)		4,33	4,13

## 2.2 Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

	NOTA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2011	za 3 miesiące kończące się 30 września 2011	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2010	za 3 miesiące kończące się 30 września 2010
<b>Przychody ze sprzedaży</b>					
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	3.2.1.12	630 540 226,68	269 812 545,47	459 941 031,04	179 726 987,26
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3.2.1.12	8 881 365,78	1 442 270,77	11 882 662,36	5 925 899,59
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>		<b>639 421 592,46</b>	<b>271 254 816,24</b>	<b>471 823 693,40</b>	<b>185 652 886,85</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3.2.1.12	594 897 245,95	254 722 050,38	423 844 496,39	165 504 646,94
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	3.2.1.12	8 588 981,17	1 245 717,29	11 207 318,26	5 292 886,07
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>35 935 365,34</b>	<b>15 287 048,57</b>	<b>36 771 878,75</b>	<b>14 855 353,84</b>
Koszty sprzedaży	3.2.1.12	2 215 703,53	759 272,32	2 413 855,52	861 923,34
Koszty zarządu	3.2.1.12	16 425 537,58	5 134 954,86	15 232 084,71	6 033 535,57
Pozostałe przychody operacyjne		2 311 880,19	602 766,98	1 114 625,42	330 298,84
Pozostałe koszty operacyjne		995 404,76	54 672,65	955 015,08	504 015,11
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>18 610 599,66</b>	<b>9 940 915,72</b>	<b>19 285 548,86</b>	<b>7 786 178,66</b>
Przychody finansowe		1 058 310,81	-864 319,08	2 908 249,53	504 236,13
Koszty finansowe		6 472 577,42	4 177 692,00	3 178 421,22	210 516,72
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		2 065,79	2 065,79	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>13 198 398,84</b>	<b>4 900 970,43</b>	<b>19 015 377,17</b>	<b>8 079 898,07</b>
Podatek dochodowy		3 036 056,80	961 727,02	4 021 201,12	1 683 577,01
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 162 342,04</b>	<b>3 939 243,41</b>	<b>14 994 176,05</b>	<b>6 396 321,06</b>

Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych c.d.

	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2011	za 3 miesiące kończące się 30 września 2011	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2010	za 3 miesiące kończące się 30 września 2010
<b>B. POZOSTAŁE DOCHODY</b>				
Zyski i straty wynikające z przeliczenia pozycji sprawozdania finansowego jednostki działającej zagranicą (MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych)	4 513,94	6 640,11	5 971,40	- 8 465,21
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>4 513,94</b>	<b>6 640,11</b>	<b>5 971,40</b>	<b>- 8 465,21</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>10 166 855,98</b>	<b>3 945 883,52</b>	<b>15 000 147,45</b>	<b>6 387 855,85</b>
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	<b>10 162 342,04</b>	<b>3 939 243,41</b>	<b>14 994 176,05</b>	<b>6 396 321,06</b>
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 162 500,19	3 831 683,14	14 999 564,79	6 393 616,60
akcjonariuszom mniejszościowym	- 158,15	107 560,27	- 5 388,74	2 704,46
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,30	0,11	0,44	0,19
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,30	0,11	0,44	0,19
łącznie całkowite dochody, z tego przypadające:	<b>10 166 855,98</b>	<b>3 945 883,52</b>	<b>15 000 147,45</b>	<b>6 387 855,85</b>
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 166 881,03	3 838 195,58	15 005 896,44	6 385 664,85
akcjonariuszom mniejszościowym	- 25,05	107 687,94	- 5 748,99	2 191,00
łącznie całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,30	0,11	0,44	0,19
łącznie całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,30	0,11	0,44	0,19

## 2.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały		Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto			
<b>01 STYCZNIA 2011r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>- 5 425,11</b>	<b>300 000,00</b>	<b>114 166 463,13</b>	<b>- 684 270,80</b>	<b>22 706 866,37</b>	<b>139 876 351,99</b>	<b>534 962,77</b>	<b>140 411 314,76</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	22 706 866,37	- 22 706 866,37	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	20 348 336,84	- 20 348 336,84	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	- 4 071 262,08	-	- 4 071 262,08	-	- 4 071 262,08
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	576 553,00	-	-	-	576 553,00	-	576 553,00
- objęcie spółkontroli	-	-	-	-	- 9 959,05	-	- 9 959,05	-	- 9 959,05
- objęcie kontroli nad spółką zależną	-	-	-	-	-	-	-	150 000,00	150 000,00
- przejęcie spółki zależnej	9 450,00	-	-	-	523 827,01	-	533 277,01	- 533 277,01	-
- suma dochodów całkowitych	-	4 380,84	-	-	-	10 162 500,19	10 166 881,03	- 25,05	10 166 855,98
<b>30 WRZEŚNIA 2011</b>	<b>3 402 168,40</b>	<b>- 1 044,27</b>	<b>876 553,00</b>	<b>134 514 799,97</b>	<b>- 1 883 135,39</b>	<b>10 162 500,19</b>	<b>147 071 841,90</b>	<b>151 660,71</b>	<b>147 223 502,61</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym c.d.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej										
	Kapitał podstawowy	Udziały własne	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
				Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto	Razem		
<b>01 STYCZNIA 2010r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>-7 811 700,00</b>	<b>-11 695,76</b>	<b>-</b>	<b>7 900 000,00</b>	<b>92 207 656,49</b>	<b>-3 155 284,68</b>	<b>17 795 340,27</b>	<b>110 317 034,72</b>	<b>1 491,52</b>	<b>110 318 526,24</b>
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	17 795 340,27	-17 795 340,27	-	-	-
- podział zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	14 871 685,75	-14 871 685,75	-	-	-	-
- podział zysku na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40	-	-3 392 718,40
- niewypłacona dywidenda przypadająca na akcje własne	-	-	-	-	-	-	15 000,00	-	15 000,00	-	15 000,00
- przeznaczenie kapitału zapasowego no pokrycie strat z lat ubiegłych ( skutek rozliczenia połączenia z UNIHOUSEM)	-	-	-	-	-	-2 977 276,69	2 977 276,69	-	-	-	-
- utworzenie kapitału związanego z opcjami menadżerskimi	-	-	-	185 000,00	-	-	-	-	185 000,00	-	185 000,00
- przeniesienie kapitału rezerwowego na wykup akcji własnych na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-7 900 000,00	7 900 000,00	-	-	-	-	-
- sprzedaż akcji własnych	-	7 811 700,00	-	-	-	2 855 023,03	-	-	10 666 723,03	-	10 666 723,03
- zakup udziałów w PRDIM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559 157,71	559 157,71
- suma dochodów całkowitych	-	-	6 331,65	-	-	-	-	14 999 564,79	15 005 896,44	-5 748,99	15 000 147,45
<b>30 WRZEŚNIA 2010r.</b>	<b>3 392 718,40</b>	<b>-</b>	<b>-5 364,11</b>	<b>185 000,00</b>	<b>-</b>	<b>114 857 088,58</b>	<b>-632 071,87</b>	<b>14 999 564,79</b>	<b>132 796 935,79</b>	<b>554 900,24</b>	<b>133 351 836,03</b>

## 2.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	30-09-2011	30-09-2010
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	13 198 398,84	19 015 377,17
II. Korekty razem	<b>-33 707 184,65</b>	<b>15 069 678,07</b>
1. Amortyzacja	5 087 719,07	4 160 523,11
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	977 884,38	204 775,67
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 741 240,30	998 527,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-146 816,08	-213 355,88
5. Zmiana stanu rezerw	13 556 616,24	8 158 435,07
6. Zmiana stanu zapasów	-37 466 281,36	16 871 585,07
7. Zmiana stanu należności	-132 109 446,71	-78 702 270,09
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	97 376 539,51	55 813 518,91
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	15 758 191,92	15 090 239,13
10. Inne korekty	-413 904,96	13 533,00
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-2 068 926,96	-7 325 833,12
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-20 508 785,81</b>	<b>34 085 055,24</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-2 938 153,01	-7 042 451,72
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	282 392,57	210 426,28
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów		0,00
Nabycie akcji i udziałów	-632 829,80	-10 108 688,50
Odsetki i dywidendy otrzymane	543 372,48	631 640,14
Pożyczki splate/(udzielone)	-2 167 550,00	0,00
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów		10 666 723,03
Nabycie aktywów finansowych		0,00
Pozostałe	6 280,17	1 914 623,35
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-4 906 487,59</b>	<b>-3 727 727,42</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	26 785 062,85	18 404 969,08
Splata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	-1 230 246,00	-26 103 076,71
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów		0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 679 075,71	-1 591 275,02
Zapłacone odsetki	-3 807 725,67	-1 777 683,03
Wypłacone dywidendy	-4 071 262,08	-3 377 718,40
Pozostałe		0,00
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>15 996 753,39</b>	<b>-14 444 784,08</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-9 418 520,01</b>	<b>15 912 543,74</b>
w tym:		
- zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	2 706 104,45	1 101 160,76
- różnice kursowe	404 194,16	-271 460,16
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>28 973 738,76</b>	<b>18 169 938,77</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>19 555 218,75</b>	<b>34 082 482,51</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	1 189 199,40	1 192 174,29

### 3. Objasnienia do sprawozdania finansowego

#### 3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

##### 3.1.1 Zastosowane zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy UNIBEP za okres od 01.07.2011 do 30.09.2011 oraz okresy porównywalne zostało sporządzone zgodnie z wszystkimi wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Szczegółowe zasady rachunkowości oraz zasady konsolidacji zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za rok zakończony 31.12.2010 r. oraz w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2011 roku.

##### 3.1.1.1 Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2011 roku omówiono w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2011 r. do 30.06.2011 r.

GRUPA nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana lecz nie weszła dotychczas w życie.

##### 3.1.2 Zasady przyjęte do przeliczenia

**Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EURO (stan na ostatni dzień okresu)**

Wyszczególnienie	30-09-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	112 929 087,68	25 600 536,74	91 273 782,95	23 047 189,09
Aktywa obrotowe	452 529 765,29	102 586 544,54	285 270 149,44	72 032 459,52
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 000,00	1 262,53
<b>Aktywa razem</b>	<b>565 458 852,97</b>	<b>128 187 081,29</b>	<b>376 548 932,39</b>	<b>95 080 911,14</b>
Kapitał własny	147 223 502,61	33 374 932,58	140 411 314,76	35 454 716,75
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	418 235 350,36	94 812 148,70	236 137 617,63	59 626 194,39
<b>Pasywa razem</b>	<b>565 458 852,97</b>	<b>128 187 081,29</b>	<b>376 548 932,39</b>	<b>95 080 911,14</b>

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 30 września 2011 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4112 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na dzień – 31 grudnia 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9603 PLN/EURO.

##### Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2011		za 3 miesiące kończące się 30 września 2011		za 9 miesięcy kończących się 30 września 2010		za 3 miesiące kończących się 30 września 2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	630 540 226,68	156 024 107,76	269 812 545,47	64 403 624,74	459 941 031,04	114 907 695,07	179 726 987,26	44 936 240,44
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 881 365,78	2 197 650,70	1 442 270,77	344 266,67	11 882 662,36	2 968 661,74	5 925 899,59	1 481 623,06
Koszty sprzedanych produktów i usług	594 897 245,95	147 204 425,79	254 722 050,38	60 801 558,79	423 844 496,39	105 889 648,58	165 504 646,94	41 380 299,76
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	8 588 981,17	2 125 301,55	1 245 717,29	297 349,81	11 207 318,26	2 799 939,61	5 292 886,07	1 323 353,85
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	35 935 365,34	8 892 031,12	15 287 048,57	3 648 982,81	36 771 878,75	9 186 768,62	14 855 353,84	3 714 209,89
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 610 599,66	4 605 102,23	9 940 915,72	2 372 873,38	19 285 548,86	4 818 134,97	7 786 178,66	1 946 739,34
Zysk (strata) brutto	13 198 398,84	3 265 879,50	4 900 970,43	1 169 850,20	19 015 377,17	4 750 637,61	8 079 898,07	2 020 176,54
Zysk (strata) netto	10 162 342,04	2 514 622,04	3 939 243,41	940 288,21	14 994 176,05	3 746 015,45	6 396 321,06	1 599 240,19

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 r. do 30.09.2011 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 4,0413 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2011 r. do 30.09.2011 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 4,1894 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r. do 30.09.2010 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 4,0027 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.07.2010 r. do 30.09.2010 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 3,9996 PLN/EURO

#### Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EURO

Wyszczególnienie	30-09-2011		30-09-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-20 508 785,81	-5 074 799,15	34 085 055,24	8 515 515,84
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 906 487,59	-1 214 086,45	-3 727 727,42	-931 303,23
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	15 996 753,39	3 958 318,71	-14 444 784,08	-3 608 760,11
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-9 418 520,01	-2 330 566,90	15 912 543,74	3 975 452,50
F. Środki pieniężne na początek okresu	28 973 738,76	7 316 046,45	18 169 938,77	4 422 846,69
G. Środki pieniężne na koniec okresu	19 555 218,75	4 433 083,68	34 082 482,51	8 548 402,94

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2011r. do 30.09.2011r., 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 4,0413 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2010 roku, tj. kurs 3,9603 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2011 roku, tj. kurs 4,4112 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2010 r. do 30.09.2010 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 4,0027 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2009 roku, tj. kurs 4,1082 PLN/EURO,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 września 2010 roku, tj. kurs 3,9870 PLN/EURO.

## 3.2 Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 3.2.1 Noty objaśniające

#### NOTA 1

#### RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

##### WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2011	31-12-2010
Środki trwałe	<b>50 570 269,71</b>	<b>51 456 052,26</b>
- grunty	1 678 358,54	1 678 358,54
- budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	26 518 462,07	26 906 740,82
- urządzenia techniczne i maszyny	16 073 862,56	16 662 608,05
- środki transportu	5 613 032,21	5 496 756,94
- inne środki trwałe	686 554,33	711 587,91
Środki trwałe w budowie	<b>7 911 220,03</b>	<b>6 777 220,23</b>
<b>RAZEM</b>	<b>58 481 489,74</b>	<b>58 233 272,49</b>

## ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 30-09-2011

Wyszczególnienie	grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2011 r.</b>	<b>1678358,54</b>	<b>29 969 588,10</b>	<b>25 070 432,02</b>	<b>10 017 883,89</b>	<b>1 771 202,68</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>75 284 685,46</b>
Zwiększenia( z tytułu)	-	346 563,42	1 679 916,26	1 491 429,18	352 166,83	1 897 169,34	5 767 245,03
- zakup			598 919,40	375 386,39	268 710,67	1 897 169,34	3 140 185,80
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		346 563,42	320 189,96		83 456,16		750 209,54
- leasing			760 806,90	1 116 042,79			1 876 849,69
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>61 475,80</b>	<b>160 960,27</b>	<b>158 524,04</b>	<b>40 306,36</b>	<b>763 169,54</b>	<b>1 184 436,01</b>
- sprzedaż		61 475,80	109 960,27	144 893,64	40 306,36		356 636,07
- likwidacja i inne			51 000,00	13 630,40			64 630,40
-przekazanie na środki trwałe						750 209,54	750 209,54
- inne						12 960,00	12 960,00
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 30.09.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>30 254 675,72</b>	<b>26 589 388,01</b>	<b>11 350 789,03</b>	<b>2 083 063,15</b>	<b>7 911 220,03</b>	<b>79 867 494,48</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2011 r.</b>	<b>-</b>	<b>3 062 847,28</b>	<b>8 206 644,97</b>	<b>4 480 204,95</b>	<b>1 037 659,77</b>	<b>-</b>	<b>16 787 356,97</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	722 669,60	2 206 836,87	1 336 767,84	368 126,59	-	4 634 400,90
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		722 669,60	2 206 836,87	1 336 767,84	368 126,59		4 634 400,90
Zmniejszenia:		49 303,23	79 216,39	120 137,97	31 232,54	-	279 890,13
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		49 303,23	79 216,39	120 137,97	31 232,54		279 890,13
- inne							-
<b>UMORZENIE 30.09.2011 r.</b>	<b>-</b>	<b>3 736 213,65</b>	<b>10 334 265,45</b>	<b>5 696 834,82</b>	<b>1 374 553,82</b>	<b>-</b>	<b>21 141 867,74</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 906 740,82</b>	<b>16 863 787,05</b>	<b>5 537 678,94</b>	<b>733 542,91</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>58 497 328,49</b>
odpis aktualiz.na 01.01.2011			201 179,00	40 922,00	21 955,00		264 056,00
-zwiększenie							-
-zmniejszenie			19 919,00				19 919,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 30.09.2011</b>			<b>181 260,00</b>	<b>40 922,00</b>	<b>21 955,00</b>		<b>244 137,00</b>
wartość netto na 01.01.2010	1 678 358,54	26 906 740,82	16 662 608,05	5 496 756,94	711 587,91	6 777 220,23	58 233 272,49
<b>WARTOŚĆ NETTO 30.09.2011 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 518 462,07</b>	<b>16 073 862,56</b>	<b>5 613 032,21</b>	<b>686 554,33</b>	<b>7 911 220,03</b>	<b>58 481 489,74</b>

## ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH NA 31-12-2010

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2010 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>27 728 813,18</b>	<b>19 705 138,11</b>	<b>7 560 215,61</b>	<b>1 596 723,88</b>	<b>15 281,14</b>	<b>58 284 530,46</b>
Zwiększenia( z tytułu)	5 000,00	3 105 135,23	5 541 603,79	2 905 260,03	211 495,06	7 000 716,40	18 769 210,51
- zakup		3 200,00	865 161,19	20 745,90	204 095,06	7 000 716,40	8 093 918,55
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie		223 496,17		15 281,14			238 777,31
- leasing			1 684 781,32	1 974 448,50			3 659 229,82
- przejęcie kontroli	5 000,00	2 878 439,06	2 901 841,35	650 933,24	5 850,00		6 442 063,65
- inne		0,00	89 819,93	243 851,25	1 550,00		335 221,18
Zmniejszenia	5 000,00	864 360,31	176 309,88	447 591,75	37 016,26	238 777,31	1 769 055,51
- sprzedaż			47 699,09	434 905,99			482 605,08
- likwidacja i inne		21 672,50	127 810,18	11 500,00	31 400,78		192 383,46
-przekazanie na środki trwałe						238 777,31	238 777,31
- inne	5 000,00	842 687,81	800,61	1 185,76	5 615,48		855 289,66
<b>WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2010 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>29 969 588,10</b>	<b>25 070 432,02</b>	<b>10 017 883,89</b>	<b>1 771 202,68</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>75 284 685,46</b>
<b>UMORZENIE 01.01.2010 r.</b>	<b>-</b>	<b>1 926 469,51</b>	<b>3 715 374,13</b>	<b>2 539 867,78</b>	<b>758 380,21</b>	<b>-</b>	<b>8 940 091,63</b>
Umorzenie za okres (z tytułu)							
Zwiększenia	-	2 027 675,99	4 668 867,40	2 343 277,28	309 361,06	-	9 349 181,73
inne leasingi							-
- amortyzacja bieżąca		950 889,80	2 618 627,08	1 544 426,21	265 577,95		5 379 521,04
-przejęcie kontroli		1 076 786,19	2 015 753,17	551 368,78	4 559,59		3 648 467,73
- umorzenie inne		0,00	34 487,15	247 482,29	39 223,52		321 192,96
Zmniejszenia:		891 298,22	177 596,56	402 940,11	30 081,50	-	1 501 916,39
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych			149 139,90	402 940,11	30 081,50		582 161,51
- inne		891 298,22	28 456,66		-		919 754,88
<b>UMORZENIE 31.12.2010 r.</b>	<b>-</b>	<b>3 062 847,28</b>	<b>8 206 644,97</b>	<b>4 480 204,95</b>	<b>1 037 659,77</b>	<b>-</b>	<b>16 787 356,97</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 01.01.2010 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>25 802 343,67</b>	<b>15 989 763,98</b>	<b>5 020 347,83</b>	<b>838 343,67</b>	<b>15 281,14</b>	<b>49 344 438,83</b>
<b>odpis aktualiz.na 01.01.2010</b>			<b>202 979,00</b>	<b>41 603,00</b>			<b>244 582,00</b>
- zwiększenie				4 660,00	21 955,00		26 615,00
- zmniejszenie			1 800,00	5 341,00			7 141,00
<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY na 31.12.2010</b>		<b>-</b>	<b>201 179,00</b>	<b>40 922,00</b>	<b>21 955,00</b>	<b>-</b>	<b>264 056,00</b>
<b>wartość netto na 01.01.2010</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>25 802 343,67</b>	<b>15 786 784,98</b>	<b>4 978 744,83</b>	<b>838 343,67</b>	<b>15 281,14</b>	<b>49 099 856,83</b>
<b>WARTOŚĆ NETTO 31.12.2010 r.</b>	<b>1 678 358,54</b>	<b>26 906 740,82</b>	<b>16 662 608,05</b>	<b>5 496 756,94</b>	<b>711 587,91</b>	<b>6 777 220,23</b>	<b>58 233 272,49</b>

## NOTA 2

### ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2011	31-12-2010
Materiały	8 280 823,94	5 664 235,70
Produkty i półprodukty w toku	73 242 253,44	29 430 499,12
Produkty gotowe	3 932 679,31	22 245 992,93
Towary	53 142 173,91	42 693 743,12
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>138 597 930,60</b>	<b>100 034 470,87</b>
Odpisy aktualizujące zapasy	602 139,68	817 478,21
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>137 995 790,92</b>	<b>99 216 992,66</b>

## NOTA 3

### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2011	31-12-2010
Należności z tytułu dostaw i usług	129 908 005,48	100 530 902,38
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 825 263,32	7 008 912,04
Inne należności niefinansowe	9 709 115,55	2 564 902,68
Zaliczki udzielone na dostawy , w tym:	31 196 470,12	5 938 747,89
- na zakup środków trwałych	220 000,00	
- na zakup towarów, materiałów i usług	30 976 470,12	5 938 747,89
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM</b>	<b>182 638 854,47</b>	<b>116 043 464,99</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 359 242,91	3 124 293,73
<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM</b>	<b>183 998 097,38</b>	<b>119 167 758,72</b>

## NOTA 4

### ODPISY AKTUALIZACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2011	31-12-2010
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>5 416 157,28</b>	<b>4 262 216,71</b>
- środki trwałe	264 056,00	244 582,00
- zapasy	817 748,21	1 496 987,00
- należności z tytułu dostaw i usług	3 124 293,73	1 447 988,37
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 072 659,34
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>157 555,32</b>	<b>2 638 364,23</b>
- środki trwałe	-	26 615,00
- zapasy ;	8 934,00	370 132,91
- należności z tytułu dostaw i usług ;	148 621,32	2 093 856,63
- kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	147 759,69
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>2 138 214,67</b>	<b>1 484 423,66</b>
- środki trwałe	19 919,00	7 141,00
- zapasy	224 542,53	1 049 371,70
- należności z tytułu dostaw i usług	1 913 672,14	417 551,27
- kaucje z tytułu umów o budowę	-	10 359,69
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM</b>	<b>3 415 578,93</b>	<b>5 416 157,28</b>
- środki trwałe	244 137,00	264 056,00
- zapasy	602 139,68	817 748,21
- należności z tytułu dostaw i usług	1 359 242,91	3 124 293,73
- kaucje z tytułu umów o budowę	1 210 059,34	1 210 059,34



## NOTA 5

### ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	30-09-2011		31-12-2010	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	9 204 577,83	x	11 090 767,62
- EURO	1 472 483,29	6 495 418,28	3 035 631,51	12 022 011,48
- USD	155,08	505,16	65 983,21	195 580,83
- RUB	2 432 523,11	246 901,09	1 256 874,65	121 916,86
- NOK	11 843 035,63	6 619 072,61	10 618 913,08	5 384 850,82
- UAH	70 943,22	28 916,45	19 997,70	7 443,14
- BYR	1 916 437,00	70 125,94		
<b>RAZEM</b>	<b>x</b>	<b>22 665 517,36</b>	<b>x</b>	<b>28 822 570,75</b>

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-09-2011	30-09-2010
Środki pieniężne w banku i kasie	22 665 517,36	34 912 183,11
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-404 194,16	271 460,16
Kredyty w rachunku bieżącym	-2 706 104,45	-1 101 160,76
<b>RAZEM</b>	<b>19 555 218,75</b>	<b>34 082 482,51</b>

## NOTA 6

### KREDYTY, POŻYCZKI I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2011	31-12-2010
	<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>55 908 212,82</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów	51 892 678,29	28 174 163,72
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	4 015 534,53	4 273 740,44
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>18 660 684,65</b>	<b>7 422 000,03</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 706 104,45	-
- zobowiązania z tytułu kredytów	4 942 561,85	1 680 517,97
- zobowiązania z tytułu pożyczek	-	240 000,00
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 479 012,80	2 050 524,46
- zobowiązania z tytułu objęcia udziałów	5 325 957,59	3 450 957,60
- inne	3 207 047,96	-
<b>RAZEM</b>	<b>74 568 897,47</b>	<b>39 869 904,19</b>

## NOTA 7 REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2011	31-12-2010
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>583 028,67</b>	<b>202 891,26</b>
- odprawy emerytalne	559 822,51	191 866,18
- odprawy rentowe	23 206,16	11 025,08
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>24 733,67</b>	<b>409 161,58</b>
- odprawy emerytalne	22 967,44	396 709,50
- odprawy rentowe	1 766,23	12 452,08
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>10 536,00</b>
- odprawy emerytalne	-	10 536,00
- odprawy rentowe	-	-
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	<b>22 631,03</b>	<b>18 488,17</b>
- odprawy emerytalne	22 359,20	18 217,17
- odprawy rentowe	271,83	271,00
<b>REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>585 131,31</b>	<b>583 028,67</b>
- odprawy emerytalne	560 430,75	559 822,51
- odprawy rentowe	24 700,56	23 206,16
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>30-09-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>64 192,10</b>	<b>3 950,08</b>
- odprawy emerytalne	58 438,89	-
- odprawy rentowe	5 753,21	3 950,08
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>29 941,54</b>	<b>71 915,44</b>
- odprawy emerytalne	29 110,21	68 974,89
- odprawy rentowe	831,33	2 940,55
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>5 544,00</b>	<b>11 185,15</b>
- odprawy emerytalne	5 544,00	10 536,00
- odprawy rentowe	-	649,15
<b>c) rozwiązanie (z tytułu)</b>	<b>17 087,03</b>	<b>488,27</b>
- odprawy emerytalne	16 815,20	-
- odprawy rentowe	271,83	488,27
<b>REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>71 502,61</b>	<b>64 192,10</b>
- odprawy emerytalne	65 189,90	58 438,89
- odprawy rentowe	6 312,71	5 753,21
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>30-09-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>21 233 792,51</b>	<b>17 496 088,52</b>
- świadczenia pracownicze	6 772 435,66	4 332 782,42
- naprawy gwarancyjne	8 186 635,49	7 923 983,89
- rezerwa na podwykonawców	4 219 924,66	4 088 791,55
- rezerwa na zobowiązania	1 950 496,70	1 060 530,66
- koszty pozostałe	104 300,00	90 000,00
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>68 915 348,42</b>	<b>60 868 449,39</b>
- świadczenia pracownicze	5 116 182,92	7 481 094,29
- naprawy gwarancyjne	2 653 928,60	2 760 274,52
- rezerwa na podwykonawców	60 847 636,90	48 743 033,88
- rezerwa na zobowiązania	86 100,00	1 539 746,70
- koszty pozostałe	211 500,00	344 300,00
<b>b) wykorzystanie (z tytułu)</b>	<b>55 354 948,33</b>	<b>57 130 745,40</b>
- świadczenia pracownicze	7 223 401,36	5 041 441,05
- naprawy gwarancyjne	1 591 355,58	2 497 622,92
- rezerwa na podwykonawców	45 632 844,70	48 611 900,77

- rezerwa na zobowiązania	698 046,69	649 780,66
- koszty pozostałe	209 300,00	330 000,00
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- świadczenia pracownicze	-	-
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>34 794 192,60</b>	<b>21 233 792,51</b>
- świadczenia pracownicze	4 665 217,22	6 772 435,66
- naprawy gwarancyjne	9 249 208,51	8 186 635,49
- rezerwa na podwykonawców	19 434 716,86	4 219 924,66
- rezerwa na zobowiązania	1 338 550,01	1 950 496,70
- koszty pozostałe	106 500,00	104 300,00

**NOTA 8****ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

WYSZCZEGÓLNIENIE	30-09-2011	31-12-2010
- z tytułu dostaw i usług	158 577 237,39	75 124 355,96
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	7 799 854,37	3 908 207,21
- z tytułu wynagrodzeń	1 405 604,86	1 341 469,33
- zaliczki otrzymane na dostawy	16 822 348,64	21 787 923,10
- inne	1 238 501,68	255 415,71
- fundusze specjalne	891 036,50	713 017,54
<b>RAZEM</b>	<b>186 734 583,44</b>	<b>103 130 388,85</b>

**NOTA 9****KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE**

UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	30-09-2011	31-12-2010
Planowane przychody z bieżących projektów	1 839 333 733,84	1 111 914 251,33
Planowane koszty z bieżących projektów	1 734 550 594,62	1 060 603 122,42
<b>Planowana marża na bieżących projektach</b>	<b>104 783 139,22</b>	<b>51 311 128,91</b>
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	901 949 863,58	416 967 391,97
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	858 951 131,52	392 955 365,85
<b>Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat</b>	<b>42 998 732,06</b>	<b>24 012 026,12</b>
<b>Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach</b>	<b>61 784 407,16</b>	<b>27 299 102,79</b>
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	58,96%	53,20%
Skumulowana wartość faktur cząstkowych dotyczących bieżących projektów	841 092 416,27	412 144 295,06
<b>Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę</b>	<b>79 210 163,10</b>	<b>17 983 575,27</b>
<b>Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę</b>	<b>19 494 430,52</b>	<b>15 727 000,50</b>
<b>- w tym dotyczące planowanej straty</b>	<b>1 141 714,73</b>	<b>2 566 522,14</b>

## NOTA 10

### KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

#### WYSZCZEGÓLNIENIE

	30-09-2011	31-12-2010
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	11 502 399,44	6 437 125,22
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	14 667 956,43	15 445 761,25
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>26 170 355,87</b>	<b>21 882 886,47</b>
Odpis aktualizacyjny należności	1 210 059,34	1 210 059,34
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto</b>	<b>27 380 415,21</b>	<b>23 092 945,81</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	19 231 946,75	13 619 940,97
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	26 516 408,14	22 123 499,01
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom</b>	<b>45 748 354,89</b>	<b>35 743 439,98</b>

#### STAN DYSKONTA

	30-09-2011	31-12-2010
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych przez odbiorców	2 494 267,84	1 529 093,91
Dyskonto kaucji z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom	5 431 691,64	2 938 777,55

Skutki dyskonta ujęte w rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA OKRES	
	01-01-2011 do 30-09-2011	01-01-2010 do 30-09-2010
Pomniejszenie przychodów ze sprzedaży	-1 195 602,31	-1 034 596,66
Pomniejszenie kosztów sprzedanych usług	2 735 225,94	1 223 508,80
<b>Ogółem korekta marży brutto</b>	<b>1 539 623,63</b>	<b>188 912,14</b>
Korekta przychodów finansowych	230 428,38	766 781,68
Korekta kosztów finansowych	242 470,75	1 255 811,82
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - zobowiązania z tytułu kaucji	-473 654,00	-3 669,00
Podatek odroczony rozpoznany od powyższych korekt - należności z tytułu kaucji	183 383,00	51 793,00
<b>Wpływ netto na rachunek zysków i strat</b>	<b>1 237 310,26</b>	<b>-251 994,00</b>

Na 30 września 2011r największa zatrzymana kaucja przez jednego odbiorcę wyniosła 32,69% wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 30 września 2010r największa zatrzymana kaucja od jednego odbiorcy wyniosła 36,46% wszystkich zatrzymanych przez odbiorców kaucji., zaś na 31.12.2010 r. największa zatrzymana kaucja przez 1 odbiorcę wyniosła 33,39% wszystkich należności z tytułu kaucji.

## NOTA 11

### PODATEK ODROZCZONY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31-12-2010	(rozwiązanie / utworzenie)	STAN NA DZIEŃ 30-09-2011
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 555 461,00	201 889,00	1 757 350,00
Świadczenia pracownicze	1 431 463,00	- 393 680,00	1 037 783,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	804 692,00	2 893 186,00	3 697 878,00
Inne koszty	19 817,00	418,00	20 235,00
Odprawy emerytalne, rentowe	122 971,00	1 789,00	124 760,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	2 500 491,00	986 525,00	3 487 016,00
Rezerwa na straty	487 639,00	- 12 418,00	475 221,00
Należności dyskonto	290 527,00	183 384,00	473 911,00

**Grupa UNIBEP**
*Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2011 roku*

Odpis na zapasy	155 372,00	- 57 618,00	97 754,00
Produkcja niezakończona podatkowo	3 073 052,00	10 115 413,00	13 188 465,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	130 862,00	637 573,00	768 435,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	237 792,00	834 121,00	1 071 913,00
Odpis na majątku trwałym	50 171,00	- 3 785,00	46 386,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	64 680,00	- 1 417,00	63 263,00
Nieopłacone odsetki	15 914,00	- 15 772,00	142,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	33 631,00	- 33 631,00	-
Wycena kredytów i pożyczek	-	10 434,00	10 434,00
Zapasy deweloperski	-	45 696,00	45 696,00
Forward	-	609 339,00	609 339,00
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>10 974 535,00</b>	<b>16 001 446,00</b>	<b>26 975 981,00</b>
		-	
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	3 416 879,00	11 633 052,00	15 049 931,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	218 329,00	48 577,00	266 906,00
Dyskonto zobowiązań	558 367,00	473 654,00	1 032 021,00
Kary naliczone	30 087,00	69 624,00	99 711,00
Odsetki nieotrzymane	4 003,00	- 4 003,00	-
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	67 679,00	468 311,00	535 990,00
Zapasy deweloperski	15 411,00	- 15 411,00	-
Korekta na zapasach	35 904,00	-	35 904,00
Aport	983 642,00	- 983 642,00	-
Aktualizacja wyceny ŚT	470 438,00	- 54 343,00	416 095,00
Finansowanie zewnętrzne	38 051,00	865 231,00	903 282,00
Forward	205 634,00	- 183 625,00	22 009,00
Wycena kredytów i pożyczek	-	12 343,00	12 343,00
<b>RAZEM REZERWY</b>	<b>6 044 424,00</b>	<b>12 329 768,00</b>	<b>18 374 192,00</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - wpływ na wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>3 671 678,00</b>	<b>-</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczone - rozliczenie objęcia kontroli nad spółką zależną</b>	<b>1 650 886,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 650 886,00</b>

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 31-12-2009</b>	<b>(rozwiązanie / utworzenie)</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 31-12-2010</b>
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 505 557,00	49 904,00	1 555 461,00
Rezerwy na urlopy zaległe	213 107,00	131 190,00	344 297,00
Nie wypłacone wynagrodzenia plus inne świadczenia	86 440,00	69 527,00	155 967,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	776 870,00	27 822,00	804 692,00
Inne koszty	17 100,00	2 717,00	19 817,00
Odprawy emerytalne, rentowe	39 300,00	83 671,00	122 971,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	3 398 317,00	- 897 826,00	2 500 491,00
Rezerwa na straty	-	487 639,00	487 639,00
Należności dyskonto	217 470,00	73 057,00	290 527,00
Premia i nagrody	610 122,00	321 077,00	931 199,00
Odpis na zapasy	292 163,00	- 136 791,00	155 372,00
Produkcja niezakończona podatkowo	1 480 220,00	1 592 832,00	3 073 052,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	200 694,00	- 69 832,00	130 862,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	304 894,00	- 67 102,00	237 792,00
Odpis na majątku trwałym	46 471,00	3 700,00	50 171,00
Wartość netto zlikwidowanego środka trwałego	66 570,00	- 1 890,00	64 680,00
Nieopłacone odsetki	-	15 914,00	15 914,00
zobowiązania z tytułu leasingu	-	33 631,00	33 631,00
Przejęcie kontroli	-	- 132 033,00	-
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>9 255 295,00</b>	<b>1 587 207,00</b>	<b>10 974 535,00</b>

**Grupa UNIBEP**

Skrócony skonsolidowany raport za III kwartał 2011 roku

Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	1 549 794,00	1 867 085,00	3 416 879,00
Leasing (wartość netto środków trwałych > zobowiązanie z tytułu leasingu)	125 320,00	93 009,00	218 329,00
Dyskonto zobowiązań	502 991,00	55 376,00	558 367,00
Pozostałe	4 019,00	26 068,00	30 087,00
Odsetki nieotrzymane	24 984,00	- 20 981,00	4 003,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	26 439,00	41 240,00	67 679,00
Zapas deweloperski	1 841 503,00	- 1 790 188,00	51 315,00
Aport	1 036 299,00	- 52 657,00	983 642,00
Aktualizacja wyceny ŚT	-	470 438,00	470 438,00
Finansowanie zewnętrzne	-	38 051,00	38 051,00
Forward	-	205 634,00	205 634,00
Przejęcie kontroli	-	- 467 453,00	-
<b>RAZEM REZERWY</b>	<b>5 111 349,00</b>	<b>465 622,00</b>	<b>6 044 424,00</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - wpływ na wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>1 121 585,00</b>	<b>-</b>
<b>Netto Rezerwa/Aktywa na podatek dochodowy odroczoney - rozliczenie objęcia kontroli nad spółką zależną</b>	<b>-</b>	<b>1 650 886,00</b>	<b>1 650 886,00</b>

## NOTA 12

## INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2011

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	545 995 193,03	38 480 692,88	35 636 285,58	71 741 714,27	- 52 432 293,30	639 421 592,46
sprzedaż zewnętrzna	497 350 003,65	38 480 692,88	35 636 285,58	67 954 610,35		639 421 592,46
sprzedaż na rzecz innych segmentów	48 645 189,38			3 787 103,92	- 52 432 293,30	-
Koszt sprzedaży	514 840 103,53	41 169 474,88	29 299 556,67	66 280 645,24	- 48 103 553,20	603 486 227,12
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>31 155 089,50</b>	<b>- 2 688 782,00</b>	<b>6 336 728,91</b>	<b>5 461 069,03</b>	<b>- 4 328 740,10</b>	<b>35 935 365,34</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,71%	-6,99%	17,78%	7,61%	8,26%	5,62%
Koszty sprzedaży					x	2 215 703,53
Koszty zarządu						16 425 537,58
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					x	1 316 475,43
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>					<b>x</b>	<b>18 610 599,66</b>
Przychody finansowe					x	1 058 310,81
w tym przychody odsetkowe	424 188,63	8 951,29	45 155,59	5 825,65		484 121,16
Koszty finansowe						6 472 577,42
w tym koszty odsetkowe	274 319,95	363 412,85	54 938,19	27 409,31		720 080,30
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						2 065,79
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>					<b>x</b>	<b>13 198 398,84</b>
Podatek dochodowy					x	3 036 056,80
<b>Zysk netto</b>					<b>x</b>	<b>10 162 342,04</b>

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	221 375 214,66	60 700 576,81	155 161 440,69	58 781 420,24	496 018 652,40
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	69 440 200,57
<b>Razem aktywa</b>	<b>221 375 214,66</b>	<b>60 700 576,81</b>	<b>155 161 440,69</b>	<b>58 781 420,24</b>	<b>565 458 852,97</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	147 223 502,61
Zobowiązania	218 374 369,15	29 340 297,68	71 318 775,68	45 231 683,67	364 265 126,18
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	53 970 224,18
<b>Razem pasywa</b>	<b>218 374 369,15</b>	<b>29 340 297,68</b>	<b>71 318 775,68</b>	<b>45 231 683,67</b>	<b>565 458 852,97</b>
Amortyzacja	1 246 872,08	2 319 156,87	32 926,73	1 488 763,39	5 087 719,07

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-09-2010

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Korekty konsolidacyjne	Razem
Przychody ze sprzedaży	342 524 325,77	49 657 567,40	55 596 247,24	26 209 803,67	- 2 164 250,68	471 823 693,40
sprzedaż zewnętrzna	340 540 292,09	49 657 567,40	55 596 247,24	26 029 586,67		471 823 693,40
sprzedaż na rzecz innych segmentów	1 984 033,68			180 217,00	- 2 164 250,68	-
Koszt sprzedaży	315 940 917,32	47 844 873,90	43 146 157,35	30 719 077,12	- 2 599 211,04	435 051 814,65
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>26 583 408,45</b>	<b>1 812 693,50</b>	<b>12 450 089,89</b>	<b>- 4 509 273,45</b>	<b>434 960,36</b>	<b>36 771 878,75</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,76%	3,65%	22,39%	-17,20%	-20,10%	7,79%
Koszty sprzedaży			x			2 413 855,52
Koszty zarządu						15 232 084,71
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						159 610,34
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>			<b>19 285 548,86</b>
Przychody finansowe			x			2 908 249,53
w tym przychody odsetkowe	768 303,58	9 098,04				777 401,62
Koszty finansowe			x			3 178 421,22
w tym koszty odsetkowe	1 227 661,28	409 159,61	39 821,53	56 923,82		1 733 566,24
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>			<b>19 015 377,17</b>
Podatek dochodowy						4 021 201,12
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>			<b>14 994 176,05</b>

Wyszczególnienie	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - lekkie konstrukcje	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Aktywa	134 291 754,52	54 606 525,45	103 817 548,87	74 496 972,97	367 212 801,81
Pozostałe aktywa nieprzypisane	-		-		33 374 751,63
<b>Razem aktywa</b>	<b>134 291 754,52</b>	<b>54 606 525,45</b>	<b>103 817 548,87</b>	<b>74 496 972,97</b>	<b>400 587 553,44</b>
Kapitał własny	-				133 351 836,03
Zobowiązania	133 995 704,90	28 576 716,22	48 666 651,88	37 887 194,82	249 126 267,82
Pozostałe zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	18 109 449,59
<b>Razem pasywa</b>	<b>133 995 704,90</b>	<b>28 576 716,22</b>	<b>48 666 651,88</b>	<b>37 887 194,82</b>	<b>400 587 553,44</b>
Amortyzacja	869 614,48	2 100 102,63	44 284,08	1 146 521,92	4 160 523,11

W niniejszym sprawozdaniu dane dotyczące segmentów operacyjnych za okres porównywalny prezentowane są wg nowego podziału obowiązującego zgodnie ze zmienioną o 2011 r. Polityką Rachunkowości Grupy UNIBEP

W okresie od 01.01.2011r. do 30.09.2011r. w budowlanym segmencie operacyjnym przychody uzyskane od dwóch klientów indywidualnych przekroczyły 10% łącznych przychodów. Wartość przychodów z tytułu transakcji z tymi klientami wyniosła :



Klient	Przychód od jednego klienta przekraczający 10% przychodów Grupy ogółem
1	64 041 580,11
2	112 331 523,49
<b>Razem</b>	<b>176 373 103,60</b>

Rodzaje produktów i usług wchodzących w skład segmentów zostały opisane w pkt. 2.6. skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011. Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

## INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe*	
	okres zakończony 30-09-2011	okres zakończony 30-09-2010	stan na dzień 30-09-2011	stan na dzień 31-12-2010
KRAJ	432 274 330,59	433 732 861,09	45 456 435,40	45 066 540,02
EKSPORT	207 147 261,87	38 090 832,31	25 433 045,57	25 774 910,97
<b>Razem</b>	<b>639 421 592,46</b>	<b>471 823 693,40</b>	<b>70 889 480,97</b>	<b>70 841 450,99</b>

\* aktywa trwałe-tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

### 3.2.2 Zysk (strata) na jedną akcję

Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-30.09.2011	34 021 684,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2011-30.09.2011.	33 937 568,62
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	509 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	6,07
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	3 094 425,30
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01-01-2010 do 30.09.2011.	7,11
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	435 221,56
Ilość akcji zwykłych rozładniających	74 568,44
Rozładniona ilość akcji	34 012 137,05
Ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-30.09.2010	33 927 184,00
Średnia ważona ilość akcji zwykłych w okresie 01.01.2010-30.09.2010	33 927 184,00
Ilość akcji do objęcia w programie motywacyjnym	209 790,00
Cena za akcje w programie motywacyjnym	5,60
Potencjalny wpływ środków z objęcia akcji w programie motywacyjnym	1 174 824,00
Średnia notowana cena akcji UNIBEP S.A. w okresie 01.01.2010 -30.09.2010	7,70
Potencjalna ilość akcji za kwotę wpływów z programu motywacyjnego	152 574,55
Ilość akcji zwykłych rozładniających	57 215,45
Rozładniona ilość akcji	33 984 399

### 3.2.3 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 01.07.2011 r. do 30.09.2011 r. Unibep S.A. zakupiła 100% udziałów w utworzonej 08.03.2011r. Spółce VIZELA INVESTMENTS Sp. z o.o. (obecnie UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o.). Wstępne rozliczenie tego połączenia przedstawia poniższa tabela.

Jednostka przejmująca	UNIBEP S.A.
Jednostka przejmowana	UNEX CONSTRUCTION Sp. z o.o.
Dzień przejęcia kontroli	5.07.2011

Lp.	Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia	Wartość godziwa na dzień przejęcia	Sposób określenia wartości godziwej
	<b>AKTYWA</b>			
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	
II.	Pozostałe aktywa trwałe	-	-	
III.	Zapasy-grunty	-	-	
	Zapasy-produkcja niezakończona	-	-	

IV.	Należności	59,28	59,28	wartość bieżąca
V.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 645,62	4 645,62	kwoty nominalne
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>4 704,90</b>	<b>4 704,90</b>	<b>x</b>
	<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
I.	Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	-	-	
II.	Przychody przyszłych okresów	-	-	
	<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>x</b>
	Nabyty udział w kapitale własnym %	x	100	x
	<b>CENA NABYCIA</b>	<b>x</b>	<b>16 959,80</b>	
	Niekontrolujące udziały w wartości proporcjonalnego udziału w możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań	x		x
			-	
	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	
	<b>Wartość firmy</b>		<b>12 254,90</b>	
	<b>Zysk z tytułu okazynego nabycia</b>		<b>-</b>	

Płatności za nabyte udziały dokonano w formie gotówkowej.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z dochodów całkowitych za okres od 05.07.2011 r. do 30.09.2011 r. ujęto stratę przejętej Spółki w kwocie 2 918,09. W tym okresie VIZELA INVESTMENTS Sp. z o.o. nie uzyskała przychodów ze sprzedaży. Spółka konsolidowana metodą pełną.

W dniu 10 sierpnia 2011r. UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 50% plus 1 akcja w udziale w nowo założonej spółce MONDAY PALACZA Sp. z o.o. SKA.

W niniejszym sprawozdaniu z dochodów całkowitych ujęto stratę Monday Palacza Sp. z o.o. SKA w kwocie 2 261,00. Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży. Spółka konsolidowana metodą pełną.

W dniu 01.09.2011r. zostało zarejestrowane w KRS przejęcie przez UNIBEP S.A. Przedsiębiorstwa Robót Drogowych i Mostowych Sp. z o.o. Informacje o połączeniach zawarte są w pkt 1.5.2, raportu.

Ponadto trwają czynności zmierzające do ostatecznego rozliczenia połączenia UNIBEP S.A. z „Galeria Kutno” Sp. z o.o. z dnia 22.12.2010 r. Na dzień 30.09.2011 r. nie dokonano ostatecznego rozliczenia tego połączenia.

### 3.2.4 Współkontrolowane podmioty

Grupa UNIBEP współkontroluje spółki:

- Monday Palacza Sp. z o.o. w której posiada 50% udziałów. Spółka jest konsolidowana metodą proporcjonalną.
- Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której posiada 50% udziałów. Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi Grupy UNIBEP w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym współkontrolowanych Spółek.

	<b>30-09-2011</b>
Aktywa trwałe	5 050,00
Aktywa obrotowe	15 496,40
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>20 546,40</b>
Zobowiązania długoterminowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	3 540,80
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>3 540,80</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>17 005,60</b>
	<b>30-09-2011</b>
Przychody ogółem	0,16
Koszty ogółem	3 035,50
Podatek dochodowy od osób prawnych	-
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>- 3 035,34</b>
	<b>30-09-2011</b>
Proporcjonalny udział w przyszłych zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia	-
Proporcjonalny udział w zobowiązaniach warunkowych wspólnego przedsięwzięcia	-

### 3.2.5 Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

	<b>30-09-2011</b>
<b>Stan na dzień nabycia</b>	<b>2 300 000,00</b>
Udział w zyskach/(stratach)	2 065,79
Wypłaty dywidendy przez jednostki stowarzyszone	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 302 065,79</b>

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 30 września 2011r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		30-09-2011	31-12-2010
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	25%*	-

\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Nazwa jednostki	Aktywa	Zobowiązania i rezerwy	przychody ogółem	Zysk / (strata) netto
<b>30 września 2011 roku</b>				
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	25 175 849,95	22 840 419,40	11 674,81	- 10 294,91
	<b>25 175 849,95</b>	<b>22 840 419,40</b>	<b>11 674,81</b>	<b>- 10 294,91</b>

Na 30-09-2011 r. spółka stowarzyszona nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności

	<b>30-09-2011</b>
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	2 065,79
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych	-
<b>Ogółem</b>	<b>2 065,79</b>

### 3.2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Jednostki powiązane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania	
	30-09-2011	31-12-2010	30-09-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	31 237 994,13	3 328 186,59	26 890 941,59	3 282 257,02
	<b>Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych</b>			
	30-09-2011	31-12-2010		
Podmiot dominujący i jednostki zależne	35 506 971,26	14 350 041,46		
	<b>Pożyczki i inne n/z finansowe</b>		<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	
	30-09-2011	31-12-2010	30-09-2011	31-12-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	17 704 731,84	14 724 656,85	5 400 046,59	5 365 451,65
	<b>Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów</b>		<b>Zakup produktów, materiałów i towarów</b>	
	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	56 286 325,75	16 641 956,68	51 645 629,58	15 127 068,69
	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	
	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	0,00	56 106,95	146 005,25	105 842,24
	<b>Przychody finansowe</b>		<b>Koszty finansowe</b>	
	30-09-2011	30-09-2010	30-09-2011	30-09-2010
Podmiot dominujący i jednostki zależne	1 083 306,77	627 871,92	60 900,73	334 837,05

**Osoby powiązane - członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej, ich małżonkowie, rodzeństwo, wstępni, zstępni lub inne bliskie im osoby:**

Dane dotyczące transakcji z w/w osobami zostały opisane w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za okres od 01-01-2011 do 30-09-2011r.

### 3.2.7 Należności i zobowiązania warunkowe

	30-09-2011	31-12-2010
<b>NALEŻNOŚCI WARUNKOWE</b>	<b>41 465 733,11</b>	<b>51 295 846,85</b>
- otrzymane gwarancje i poręczenia	35 785 635,11	42 961 920,67
- otrzymane weksle jako zabezpieczenia	5 680 098,00	8 333 926,18
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>128 769 210,21</b>	<b>135 496 850,47</b>
- sprawy sporne	3 936 177,69	7 025 461,66
- udzielone gwarancje i poręczenia	122 586 100,52	108 975 069,54
- wystawione weksle jako zabezpieczenia	2 246 932,00	19 496 319,27

#### Sprawy sporne

Sprawy sporne zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy UNIBEP za 2010 rok i śródrocznym skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu Grupy UNIBEP za okres od 01.01.2011 do 30.06.2011r.

Dokonane przez Spółkę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

### **3.3 Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe**

#### **1. Zawarcie umowy na realizację inwestycji „Cynamonowy Dom”**

W dniu 4 listopada 2011 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej „Cynamonowy Dom” położonej w Warszawie przy ul. Cynamonowej. Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” z siedzibą w Warszawie.

Inwestycja „Cynamonowy Dom” stanowić będzie wielkomiejską zabudowę wielorodzinną z usługami i dwupoziomowymi parkingami podziemnymi. Planowana wielkość inwestycji to: powierzchnia całkowita ok. 40 tys. m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej mieszkań ok. 15 tys. m<sup>2</sup>. Planowana liczba mieszkań: 236. Planowana liczba lokali użytkowych: 25. Liczba miejsc parkingowych: 484.

Wynagrodzenie wykonawcy wynosi: 94 986 000 PLN netto. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Termin realizacji umowy: 8.11.2011 – 30.06.2013 r.

Zarząd UNIBEP S.A.

*Jan Mikołuszko*

*Leszek Marek Gołąbiewski*

*Mariusz Sawoniewski*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

Bielsk Podlaski, 14 listopada 2011 roku



## **UNIBEP Spółka Akcyjna**

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,  
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: [biuro@unibep.pl](mailto:biuro@unibep.pl)

**[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)**

