



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
GRUPY KAPITAŁOWEJ
ULMA CONSTRUCCION POLSKA S.A.
w 2007 roku**

Skład Grupy Kapitałowej

Według stanu na dzień 31.12.2007 roku Grupa Kapitałowa ULMA Construccion Polska S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składała się z następujących podmiotów:

- 1) ULMA Construccion Polska S.A. - podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Ulma Construccion Polska S.A. pełniący rolę zarządczo-administracyjną dla całej Grupy oraz odpowiedzialny za działania handlowe w zakresie produktów i usług oferowanych przez Grupę na rynku krajowym oraz na wybranych rynkach zagranicznych,
- 2) ULMA SYSTEM S.A. - spółka zależna pełniąca funkcję centrum produkcyjnego systemów szalunkowych i ich akcesoriów na potrzeby Grupy Kapitałowej oraz na rynki zagraniczne,
- 3) ULMA Opałubka Ukraina - spółka zależna odpowiedzialna za działania handlowe w zakresie produktów i usług oferowanych przez Grupę Kapitałową na rynku ukraińskim,
- 4) ULMA Cofraje S.R.L. - spółka stowarzyszona odpowiedzialna za działania handlowe w zakresie produktów i usług oferowanych przez Grupę Kapitałową na rynku rumuńskim.

Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa ULMA Construccion Polska S.A. działa w branży budowlanej. Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej jest dzierżawa i sprzedaż systemów deskowań (systemów szalunkowych) na potrzeby budownictwa kubaturowego oraz inżynierskiego, wykonywanie prac konserwacyjnych oraz projektów zastosowań tych systemów a także produkcja systemów deskowań i innych akcesoriów używanych przy montowaniu systemów szalunkowych.

Siedziby, daty powstania i rejestracje działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

- 1) Firma ULMA Construccion Polska S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Klasyków 10, działa od dnia 01.07.1995 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, przekształcającej spółkę z o.o. w spółkę akcyjną (Akt Notarialny z dnia 15.09.1995 r., Rep. A Nr 5500/95), zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000055818 przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

- 2) Firma ULMA System S.A. z siedzibą w Starachowicach przy ulicy Radomskiej 29 powstała dnia 11.07.2000 r. (Akt Notarialny Rep. A Nr 2105/2000), zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy, w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000054140,
- 3) ULMA Opałubka Ukraina z siedzibą w Kijowie przy ul. Gnata Juri 9, wpisana dnia 18.07.2001 r. do Państwowego Rejestru Republiki Ukrainy pod numerem 5878/01 (kod identyfikacyjny 31563803),
- 4) ULMA Cofraje S.R.L z siedzibą w Bukareszcie przy ul. Chitilei 200, wpisana dnia 2.11.2007 r. do Rejestru Handlowego Rumunii pod numerem J23/2922.

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym

W 2007 roku przychody ze sprzedaży Grupy ULMA Construccion Polska S.A. wyniosły 222 567 tys. zł i były wyższe od przychodów osiągniętych w analogicznym okresie roku 2006 o 44%.

W analizowanym okresie zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 85 775 tys. zł i był wyższy od osiągniętego w roku 2006 o 35%. Wprowadzenie i przestrzeganie dyscypliny kosztowej zaowocowało wzrostem rentowności operacyjnej o 0,1 punktu procentowego (29,9% w 2007 roku w stosunku do 29,8% w roku 2006) co przy jednoczesnym 44% wzroście przychodów ze sprzedaży oraz pozwoliło Grupie na wypracowanie zysku operacyjnego w wysokości 66 593 tys. zł, czyli o 45% więcej niż w 2006 r.

Zysk netto w roku 2007 wyniósł 50 881 tys. zł w stosunku do 32 928 tys. zł zysku osiągniętego w roku 2006.

Poniżej przedstawiono podstawowe wielkości rachunku zysków i strat Spółki za lata 2006-2007.

	2007 r.	2006 r.	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	222 567	154 255	1,44
Koszty operacyjne	(155 974)	(108 321)	1,44
Zysk operacyjny - EBIT	66 593	45 934	1,45
Koszty finansowe netto	(4 461)	(4 872)	0,92
Zysk przed opodatkowaniem	62 132	41 062	1,51
Podatek dochodowy	(11 251)	(8 134)	1,38
Zysk netto	50 881	32 928	1,55
Rentowność operacyjna (%)	29,9	29,8	
Rentowność netto (%)	22,9	21,3	

Rentowność operacyjna = $\frac{\text{Zysk operacyjny} \times 100\%}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$

Rentowność netto = $\frac{\text{Zysk netto} \times 100\%}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$

Dynamiczny rozwój Grupy w 2007 roku wymagający znaczących nakładów inwestycyjnych w zakup szalunków budowlanych stanowiących podstawę działalności firmy (wynajem i sprzedaż), przeprowadzona z sukcesem emisja akcji serii G oraz wysoki poziom zysku netto wypracowanego przez Grupę w 2007 roku, to główne przyczyny istotnych zmian w strukturze bilansu Grupy oraz w wysokości poszczególnych jego pozycji. Przedstawia to poniższa tabela.

	31.12.2007r.	Struktura %	31.12.2006 r.	Struktura %	Dynamika
Rzeczowe aktywa trwałe	287 997	72	180 724	74	1,59
Pozostałe aktywa trwałe	5 424	2	860	1	6,31
Razem aktywa trwałe	293 421	74	181 584	75	1,62
Zapasy	21 302	6	15 288	6	1,39
Należności handlowe	53 328	13	44 196	18	1,21
Pozostałe aktywa obrotowe	29 838	7	2 251	1	13,25
Razem aktywa obrotowe	104 468	26	61 735	25	1,69
Razem aktywa	397 889	100	243 319	100	1,64
Kapitał podstawowy	10 511	3	9 781	4	1,07
Kapitał zapasowy	114 990	29	25 776	10	4,46
Różnice kursowe z konsolidacji	(699)	-	(403)	-	1,74
Zatrzymane zyski	116 495	29	65 614	27	1,78
Razem kapitał własny	241 297	61	100 768	41	2,39
Zobowiązania długoterminowe	83 747	21	90 098	37	0,93
Zobowiązania krótkoterminowe	72 845	18	52 453	22	1,39
Razem zobowiązania	156 592	39	142 551	59	1,10
Razem kapitał własny i zobowiązania	397 889	100	243 319	100	1,64
Rentowność kapitałów własnych (%)	26,7		48,5		
Stopa zadłużenia (%)	39,4		58,6		
Szybkość obrotu należności handlowych (dni)	100		116		
Szybkość obrotu zobowiązań handlowych (dni)	92		75		
Wskaźnik płynności (bieżący)	1,4		1,2		

Rentowność kapitałów własnych = $\frac{\text{Zysk netto za rok obrotowy} \times 100\%}{\text{Kapitał własny} - \text{zysk netto za rok obrotowy}}$

Stopa zadłużenia = $\frac{\text{Zobowiązania} \times 100\%}{\text{Razem kapitał własny i zobowiązania}}$

Szybkość obrotu należności handlowych = $\frac{\text{Średni stan należności handlowych brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$

Szybkość obrotu zobowiązań handlowych = $\frac{\text{Średni stan zobowiązań handlowych} \times 365 \text{ dni}}{\text{Koszty operacyjne}}$

Wskaźnik płynności (bieżący) = $\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$

Pozyskanie środków pieniężnych z emisji akcji serii G (89 944 tys. zł) spowodowało obniżenie rentowności kapitałów własnych Grupy oraz przyczyniło się do spadku stopy zadłużenia.

Wprowadzenie i konsekwentne stosowanie zasad zarządzania należnościami, w tym przede wszystkim zasady oceny zdolności płatniczych klientów pozwoliło na poprawę wskaźnika szybkości obrotu należności handlowych.

Opisane wyżej czynniki miały również swój istotny wpływ na przepływy pieniężne zrealizowane przez Spółkę w 2007 r. Poniżej przedstawiono skrócony rachunek przepływów pieniężnych Grupy.

	2007 r.	2006 r.	Dynamika
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	114 980	65 519	1,75
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(157 967)	(108 187)	1,46
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	74 089	44 302	1,67
Przepływy pieniężne netto	31 102	1 634	19,04

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu emitent jest na nie narażony

Ryzyko sezonowości

W sprzedaży usług i produktów Grupy Kapitałowej występuje zjawisko sezonowości, co jest związane z sezonowością prac budowlanych, które zwykle mają miejsce od wiosny do późnej jesieni. Szczególnie niekorzystne warunki pogodowe zimą mogą spowodować zdecydowany spadek sprzedaży, który negatywnie może odbić się na wynikach Grupy szczególnie w okresie zimy.

Obserwowane w ostatnich latach ocieplenie w okresie zimowym pozwala na kontynuację prac odbywających się na powietrzu, a tym samym łagodzi wahania sprzedaży.

Ryzyko konkurencji i koniunktury budowlanej

W Polsce Grupa Kapitałowa działa na dynamicznie rozwijającym się rynku budowlanym, gdzie w 2007 r. wzrost wyniósł ponad 16%.

Planowane w Polsce inwestycje budowlane finansowane ze środków unijnych w ramach funduszy spójności oraz inwestycje w infrastrukturę drogową i kolejową planowane na lata 2007 – 2012 jak również plany w zakresie budowy obiektów kubaturowych w ramach organizacji Euro 2012 winny zapewnić rozwój budownictwa w Polsce w ciągu najbliższych 4-5 lat.

W 2007 roku podjęto działania zmierzające do rozwoju geograficznego Grupy Kapitałowej. W tym celu zintensyfikowano działania handlowe na rynku ukraińskim oraz powołano do istnienia spółkę stowarzyszoną działającą na rynku rumuńskim. Są to rynki, co do których szacuje się, że budownictwo będzie się dynamicznie rozwijało

Podjęte kroki pozwalają Grupie Kapitałowej na skuteczną dywersyfikację ryzyka działalności Grupy.

W Polsce w ślad za dynamicznym rozwojem rynku budowlanego istnieje ryzyko wzmożonej konkurencji szczególnie ze strony firm pochodzących z innych krajów europejskich, w których daje się zauważyć spowolnienie aktywności budowlanej. Do takich krajów należy na przykład Hiszpania.

Jednakże istniejące bariery wejścia takie jak znajomość specyfiki polskiego rynku budowlanego lub bariery technologiczne, rozbudowana sieć handlowa, posiadanie doświadczonej kadry handlowej jak również wysoka jakość i kompleksowość usług oferowanych przez Grupę Kapitałową Ulma Construcción Polska S.A. pozwala skutecznie minimalizować ryzyko konkurencji na rynku krajowym.

Przejawia się to choćby w uzyskanym i stale rosnącym udziale rynkowym Grupy w Polsce szacowanym na poziomie około 32%.

Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym

Podstawowym źródłem przychodu Grupy jest wynajem i sprzedaż systemów deskowań produkowanych w Polsce oraz w spółce matce w Hiszpanii. Uzupełnieniem tej działalności jest sprzedaż sklejek, płynów antyadhezyjnych do deskowań oraz innych akcesoriów żelbetowych.

W 2007 roku Grupa prowadziła działalność handlową i usługową oraz produkcyjną w następującym zakresie :

- 1) sprzedaży i dzierżawy deskowań systemowych,
- 2) sprzedaży towarów handlowych:
 - akcesoriów do robót żelbetowych,
 - sklejk szalunkowej,
- 3) produkcji deskowania ściennego PRIMO, NEVI, MEGALITE,
- 4) produkcji podpór budowlanych deskowania stropu BAUMA,
- 5) produkcji deskowania dźwigarkowego DSD 12/20,
- 6) produkcji szalunków słupów okrągłych TUBUS,

Poniższa tabela przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w 2007 i 2006 r.

Wyszczególnienie	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r.		12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.	
	tys. zł.	%	tys. zł.	%
Przychody ze sprzedaży usług dzierżawy	139 134	62,5	99 142	64,3
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	2 832	1,3	1 361	0,9
Przychody ze sprzedaży szalunków – wyrobów gotowych	14 810	6,6	18 789	12,2
Razem przychody ze sprzedaży produktów	156 776	70,4	119 292	77,4
Przychody ze sprzedaży szalunków - składniki majątku trwałego	30 952	13,9	24 707	16,0
Przychody ze sprzedaży towarów	34 839	15,7	10 256	6,6
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	65 791	29,6	34 963	22,6
Razem przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	222 567	100,0	154 255	100,0

Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem

Sprzedaż Grupy jest skoncentrowana na rynku krajowym. Łączna sprzedaż na tym rynku stanowi blisko 80% przychodów Grupy.

Blisko 30% tych przychodów jest skoncentrowana w grupie największych 6-ciu firm budowlanych działających w Polsce i będących częścią międzynarodowych koncernów budowlanych pochodzących z Europy Zachodniej.

Realizowana od kilku lat strategia poszerzenia rynku zbytu prowadzi sukcesywnie do wzrostu udziału sprzedaży eksportowej w łącznych przychodach Grupy (w 2007 roku udział eksportu stanowił ponad 20%). Sprzedaż eksportowa realizowana jest poprzez własną sieć sprzedaży głównie na rynkach Europy Wschodniej, Stanów Zjednoczonych jak też krajów Ameryki Południowej.

W roku 2007 podpisano największy w historii Grupy kontrakt w zakresie sprzedaży deskowań, do Kazachstanu, który jest obecnie w trakcie realizacji. Kontrakt ten należy do kontraktów długoterminowych (czas realizacji obejmuje dwa lata).

Oprócz Kazachstanu, eksport produktów i wyrobów miał miejsce także na Ukrainę, Białoruś, do Krajów Nadbałtyckich (Litwa i Łotwa), Kaliningradu (obwód), Rosji, Bułgarii, krajów Ameryki Południowej jak Chile i Peru oraz USA.

Zostały też zawarte pierwsze kontrakty z odbiorcami w Azerbejdżanie, Armenii i Turkmenistanie.

Systemy szalunkowe oferowane na poszczególnych rynkach zbytu Grupa produkuje w swoim zakładzie w Starachowicach. Jednakże znacząca wielkość zaopatrzenia pochodzi od głównego akcjonariusza z Hiszpanii – w roku 2007 stanowiło to 36,8% łącznej sprzedaży realizowanej przez Grupę.

Pozostałe zakupy towarowe w ramach systemów szalunkowych pochodzą od niezależnych dostawców z Niemiec, Austrii oraz Czech.

Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności emitenta, w tym znanych emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

W 2007 r. Spółka przeprowadziła emisję akcji. Szczegółowy opis tej transakcji znajduje się w punkcie poniżej dotyczącym emisji akcji.

Poza tym w okresie objętym sprawozdaniem, jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie zawierały żadnych umów z akcjonariuszami. Pozostałe transakcje i umowy miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej prowadzonej przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Umowy znaczące, o których Spółka informowała komunikatami bieżącymi:

- umowa z dnia 23.01.2007 r. o kredyt inwestycyjny złotowy z BRE Bankiem S.A. na kwotę 15.000.000 zł. Celem kredytu jest sfinansowanie zakupu środków trwałych (systemy szalunkowe) niezbędnych do prowadzenia podstawowej działalności Spółki.
- umowa z dnia 21.02.2007 r. o kredyt inwestycyjny w walucie polskiej z PKO BP S.A. na kwotę 20.000.000 zł. Celem kredytu jest sfinansowanie zakupu środków trwałych (systemy szalunkowe) niezbędnych do prowadzenia podstawowej działalności Spółki.
- umowa z dnia 22.02.2007 r. o kredyt obrotowy nieodnawialny z Bankiem BPH S.A. na kwotę 15.000.000 zł. Celem kredytu jest sfinansowanie zakupu środków trwałych (systemy szalunkowe) niezbędnych do prowadzenia podstawowej działalności Spółki.
- umowa z dnia 12.02.2007 r. o kredyt nieodnawialny z Fortis Bank Polska S.A. na kwotę 20.000.000 zł. Celem kredytu jest sfinansowanie zakupu środków trwałych (systemy szalunkowe) niezbędnych do prowadzenia podstawowej działalności Spółki.
- w dniu 31.05.2007 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży oraz świadczenia usług związanych z dzierżawą deskowań, na podstawie której jest zobowiązana do sprzedaży na rzecz firmy TRANSMECHANIZACJA Sp. z o.o. z siedzibą w Kazachstanie deskowań, maszyn i urządzeń, know-how i licencji związanych z dzierżawą systemów szalunkowych oraz do świadczenia usług szkoleniowych związanych z wdrożeniem przez TRANSMECHANIZACJA Sp. z o.o. procedur dzierżawy deskowań klientom końcowym.

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie od początku roku przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro

Transakcje zawarte w 2007 r. przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej.

Najistotniejszymi transakcjami z podmiotami powiązаныmi były zakupy głównie systemów szalunkowych przez ULMA Construccion Polska S.A. od ULMA System S.A. o wartości 49 622 tys. zł. oraz zakupy systemów szalunkowych od ULMA C y E, S. Coop. o wartości 81 981 tys. zł.

Informacje o zaciągniętych kredytach, o umowach pożyczek, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz o udzielonych poręczeniach i gwarancjach

Poniższa tabela przedstawia wszystkie umowy kredytowe, pożyczkowe oraz gwarancyjne, których stroną jest ULMA Construccion Polska S.A.

Data zawarcia	Rodzaj i treść umowy	Termin wymagalności	Wartość wg umowy Zadłużenie na 31.12.2007 r.
27.08.1999	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a BRE Bank S.A. - kredyt w rachunku bieżącym	29.05.2008	3 000 tys. zł.; 0 tys. zł.
07.01.2005	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Bank PEKAO S.A. - kredyt w rachunku bieżącym	30.06.2008	3 000 tys. zł.; 0 tys. zł.
03.12.2004	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Fortis Bank Polska S.A. - kredyt w rachunku bieżącym	03.12.2014	3 000 tys. zł.; 0 tys. zł.
03.12.2004	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Fortis Bank Polska S.A. - kredyt inwestycyjny	02.12.2011	13 000 tys. zł.; 10 400 tys. zł.
27.01.2006	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a BRE Bank S.A. - kredyt inwestycyjny	31.10.2010	4 000 tys. zł.; 3 000 tys. zł.
12.06.2006	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a BRE Bank S.A. - kredyt inwestycyjny	31.05.2013	8 000 tys. zł.; 8 000 tys. zł.
07.02.2006	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Fortis Bank Polska S.A. - kredyt inwestycyjny	07.02.2013	12 000 tys. zł.; 12 000 tys. zł.
24.02.2006	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Bank PEKAO S.A. - kredyt inwestycyjny	31.12.2012	11 000 tys. zł.; 11 000 tys. zł.
31.07.2006	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a PKO Bank Polska S.A. - kredyt inwestycyjny	31.07.2013	30 000 tys. zł.; 29 887 tys. zł.
23.01.2007	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a BRE Bank S.A. - kredyt inwestycyjny	31.01.2014	15 000 tys. zł.; 15 000 tys. zł.
12.02.2007	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Fortis Bank Polska S.A. - kredyt inwestycyjny	11.02.2014	20 000 tys. zł.; 3 776 tys. zł.
21.02.2007	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a PKO Bank Polski S.A. - kredyt inwestycyjny	20.02.2014	20 000 tys. zł.; 0 tys. zł.

Data zawarcia	Rodzaj i treść umowy	Termin wymagalności	Wartość wg umowy Zadłużenie na 31.12.2007 r.
22.02.2006	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Bank PEKAO S.A. - kredyt inwestycyjny	23.10.2013	15 000 tys. zł.; 0 tys. zł.
13.02.2006	Umowa o limit kredytowy na gwarancje bankowe zawarta pomiędzy ULMA Construccion Polska S.A. a Fortis Bank Polska S.A.	11.02.2017	3.000 tys. zł.; 318 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia wszystkie umowy kredytowe których stroną jest ULMA System S.A.

Data zawarcia	Rodzaj i treść umowy /forma zabezpieczenia	Termin wymagalności	Wartość wg umowy Zadłużenie na 31.12.2007 r.
06.08.2002	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA SYSTEM S.A. a Bankiem BPH S.A. - kredyt w rachunku bieżącym	30.06.2008	1 000 tys. zł.; 0 tys. zł.

Informacje o udzielonych pożyczkach, z uwzględnieniem terminów ich wymagalności, a także udzielonych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek, poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta

ULMA Construccion Polska S.A. dokonała poręczenia za spółkę zależną ULMA System S.A. w zakresie kredytu obrotowego udzielonego przez Bank BPH S.A. do dnia 30.06.2008 r. w wysokości do 1.000 tys. PLN.

ULMA C y E, S. Coop. (spółka matka z Hiszpanii) udzieliła gwarancji korporacyjnej ULMA Construccion Polska S.A. na kredyt wynikający z zawartej umowy z Fortis Bank Polska S.A. na łączną kwotę 13 000 tys. PLN (wartość zadłużenia z tytułu kredytu na dzień 31.12.2007 r. wynosiła 10 400 tys. PLN).

W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem – opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji

W 2007 r. Spółka Dominująca ULMA Construccion Polska S.A. przeprowadziła emisję 365.000 akcji serii G. Środki pozyskane z emisji (89 944 tys. zł) Spółka wykorzystuje na rozbudowę sieci logistycznej Grupy w Polsce, a w szczególności na budowę centrów logistycznych w południowej, zachodniej i centralnej Polsce, jak również na uzupełnienie obrotowego majątku firmy oraz majątku trwałego w celu realizowania podstawowej działalności.

W 2007 r. w ramach inwestycji w rozbudowę sieci logistycznej Spółka nabyła:

- niezabudowaną działkę o powierzchni 3,4193 ha zlokalizowaną w Poznaniu – Krzesinach, na której rozpoczęto budowę Centrum Logistyczno – Magazynowego obsługującego północny i zachodni rejon Polski. Obecnie inwestycja jest w trakcie realizacji a termin jej zakończenia planowany jest na rok 2008 r.
- niezabudowaną działkę o powierzchni 6,1266 ha zlokalizowaną w Jaworznie. Obecnie prowadzone są prace projektowe i koncepcyjne dotyczące budowy Centrum Logistyczno-Magazynowego dla Polski południowej.

Na początku 2008 r. zakupiono działkę o łącznej powierzchni 10,4300 ha położoną w gminie Brwinów, powiat przyski z przeznaczeniem na Centrum Logistyczno-Magazynowe dla centralnej i wschodniej Polski.

Po sfinalizowaniu podniesienia kapitału w dniu 5.06.2007 r. dokonano wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczącego nowej wysokości kapitału zakładowego (10.511.264,00 zł).

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Grupa Kapitałowa ULMA Construccion Polska S.A. nie publikuje prognoz dotyczących wyników finansowych Grupy.

Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Wszystkie spółki Grupy Kapitałowej na bieżąco realizują swoje zobowiązania zarówno handlowe jak i kredytowe.

Ze względu na charakter działalności, jaką jest dzierżawa, istnieje w Grupie konieczność zaciągania zewnętrznych linii kredytowych w celu finansowania zakupów dzierżawionego majątku.

W 2007 roku Grupa osiągnęła wskaźnik zadłużenia na bezpiecznym poziomie 39% dzięki emisji akcji serii G oraz programom tworzenia wartości dodanej przejawiającym się w:

- dynamice przyrostu sprzedaży w stosunku do lat poprzednich,
- utrzymaniu rentowności operacyjnej,
- działaniach w zakresie zarządzania należnościami.

Działania w zakresie zarządzania należnościami, dzięki którym dokonano redukcji rotacji polegały na:

- bieżącym monitorowaniu standingu finansowego klientów Grupy oraz dopasowaniu działań handlowych w zakresie terminów płatności do możliwości regulowania przez odbiorców ich zobowiązań wobec Grupy,
- aktywnej windykacji należności tak miękkiej jak i twardej,
- ubezpieczeniu należności handlowych szczególnie na rynkach zagranicznych.

Działalność Grupy na rynkach eksportowych jak również zakupy systemów szalunkowych w ramach importu wiążą się z ryzykiem fluktuacji kursów walutowych. Grupa aktywnie uczestniczy w rynku walutowym oraz terminowym w celu eliminacji tego ryzyka.

W kolejnych latach działania te będą kontynuowane z uwagi na poszerzenie Grupy o nowe eksportowe rynki zbytu (np. Rumunia).

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Jak wskazano na wstępie podstawową działalnością Grupy jest wynajem systemów szalunkowych. Dla spółek Grupy fakt ten wiąże się z koniecznością dokonywania zakupów majątku oferowanego na wynajem, a to z kolei wymaga uzyskiwania finansowania zewnętrznego.

Dodatkowym czynnikiem, powodującym konieczność prowadzenia działań inwestycyjnych jest potrzeba rozwijania sieci logistycznej szczególnie na terenie Polski. Wiąże się to z budową centrów logistycznych – prace budowlane na terenach zakupionych pod określone centra logistyczne będą realizowane w kolejnych latach.

Grupa finansuje wspomniane powyżej zamierzenia inwestycyjne ze:

- środków zgromadzonych w toku prowadzenia działalności operacyjnej - nadwyżki finansowej spółek wchodzących w skład Grupy,
- zaciągniętych linii kredytowych pozostających do dyspozycji spółek wchodzących w skład Grupy oraz z nowych linii kredytowych,
- środków zgromadzonych przez spółkę matkę Ulma Contruccion Polska S.A. w trakcie przeprowadzonej w 2007 r. emisji papierów wartościowych.

Zarząd nie przewiduje istotnych zmian w obecnie realizowanej strategii finansowania działalności Grupy.

Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

W 2007 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które w istotny sposób wpłynęłyby na wynik finansowy Grupy, lub których wpływ jest możliwy w latach następnych.

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej

Wewnętrzne czynniki istotne dla rozwoju Grupy mieszczą się z zakresie zapewnienia potencjału handlowego w kolejnych latach w ślad za dalszym rozwojem rynku budowlanego.

Bardzo istotnym czynnikiem są aspekty zarządzania kapitałem ludzkim. Są one szczególnie istotne w świetle rozwoju regionalnego Grupy w innych krajach poza rynkiem polskim, gdzie Grupa buduje swoją pozycję konkurencyjną przy pomocy rodzimej wykwalifikowanej kadry zarządzającej.

Rozwój kapitału ludzkiego poprzez merytoryczny rozwój personelu jak również budowanie systemów motywacyjnych opartych o indywidualne wyniki działania pozwalają Grupie na utrzymanie wysokiej wydajności pracy oraz zabezpieczają przed ponadnormatywną rotacją kadr.

Innym czynnikiem wewnętrznym istotnym dla rozwoju przedsiębiorstwa jest budowanie struktur sprzedażowych w celu zapewnienia dostępności usług oferowanych przez Grupę oraz bieżącej skutecznej obsługi klienta.

W tym zakresie Grupa jest w trakcie tworzenia centrów logistycznych, co pozwoli zapewnić potencjał oferowanych usług i produktów w kolejnych latach zwłaszcza w tych regionach Polski i na tych rynkach eksportowych, które będą w szczególnie sposób objęte działaniami inwestycyjnymi w zakresie budownictwa kubaturowego oraz inżynierskiego.

Czynnikiem zewnętrznym o zabarwieniu negatywnym dla rozwoju Grupy jest zwiększenie konkurencji także w segmencie deskowań z uwagi na pojawianie się na rynku nowych firm z Europy Zachodniej głównie Hiszpanii, Włoch, Francji i Finlandii.

Elementem negatywnym mającym wpływ na wyniki finansowe Grupy jest kryzys finansowy w Kazachstanie. W ostatnich latach odnotowaliśmy wysokie poziomy sprzedaży deskowań w tym kraju. Spowolnienie koniunktury wymusza na Grupie ekspansję na rynki sąsiednie w Azji Środkowej (Azerbejdżan, Uzbekistan i Turkmenistan).

Podstawowym pozytywnym czynnikiem zewnętrznym istotnym dla rozwoju Grupy jest przede wszystkim rozwój polskiego rynku budowlanego, który określa się jako bardzo dynamiczny w najbliższych 4-5 latach z uwagi na:

- inwestycje związane z Euro 2012 w zakresie infrastruktury drogowej oraz budownictwa kubaturowego (stadiony, hotele, centra rekreacyjne),
- napływ środków z Unii Europejskiej w ramach funduszy spójności w latach 2007 - 2013, w tym z przeznaczeniem na infrastrukturę drogową i kolejową oraz ekologię,
- zagraniczne inwestycje bezpośrednie, głównie w budownictwo przemysłowe oraz handlowo-turystyczne.

Planowane przyrosty w Polsce w sektorze budownictwa to od 15% do 25% rocznie w zależności od źródła finansowania. Przewiduje się, że najbardziej rozwojowym segmentem będzie segment infrastruktury drogowej, co wynika między innymi z planów wybudowania w najbliższych latach min. 1500 km autostrad w Polsce.

Pozytywnym zjawiskiem dla Grupy będzie także rozwój rynku budowlanego na Ukrainie, Rumunii oraz Bułgarii. Ukraina jest także organizatorem Euro 2012 w związku z czym spodziewany jest ogromny wzrost inwestycji w tym kraju w ciągu najbliższych lat. Rumunia i Bułgaria to dwa kolejne kraje wchodzące do Unii Europejskiej, w których planowany jest dynamiczny rozwój oparty między innymi o wykorzystanie funduszy unijnych.

Grupa stara się wyjść naprzeciw tym przewidywaniom. Od pięciu lat posiada na Ukrainie spółkę córkę. W Rumunii od kilku miesięcy funkcjonuje spółka stowarzyszona.

Kolejnym obszarem zainteresowania Grupy są kraje Azji Środkowej (Azerbejdżan, Uzbekistan, Turkmenistan) oraz kraje byłej Jugosławii w tym aplikująca do Unii Europejskiej Chorwacja.

Powyższe kroki powinny sprzyjać rozwojowi eksportu a tym samym dywersyfikacji ryzyka handlowego.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego grupą kapitałową

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31.12.2007 roku nie miały miejsca zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem podmiotu dominującego i Grupy Kapitałowej ULMA Construccion Polska S.A..

Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących emitenta w ciągu ostatniego roku obrotowego, zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Zarząd Spółki Dominującej ULMA Construccion Polska S.A. składa się z jednego do pięciu członków. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Okres sprawowania funkcji przez członka Zarządu (kadencja) określa Rada Nadzorcza, jednakże okres ten nie może być dłuższy niż trzy lata. Rada Nadzorcza określa również liczbę członków Zarządu oraz wybiera spośród nich Prezesa.

Zgodnie z Regulaminem Zarządu ULMA Construccion Polska S.A., Zarząd Spółki podejmuje uchwały w sprawach przewidzianych prawem i Statutem Spółki, z zastrzeżeniem, że o ile podjęcie uchwały wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Spółki lub Rady Nadzorczej Spółki, uchwała może być podjęta po uzyskaniu takiej zgody. Zarząd podejmuje uchwały w szczególności w sprawach dotyczących:

- zwoływania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
- ustalania szczegółowej struktury organizacyjnej Spółki i regulaminów wewnętrznych,
- udzielania i odwoływania prokur i pełnomocnictw,
- zaciągania kredytów,
- dokonywania inwestycji,
- uchwalania zasad wynagradzania pracowników Spółki,
- ustalania zasad i sposobu prowadzenia księgowości,
- ustalania szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółki,
- opracowywania rocznych planów finansowych Spółki,
- opracowywania wieloletnich planów rozwoju Spółki,
- ustalania i ogłaszania terminu wypłaty dywidendy przeznaczanej przez Walne Zgromadzenie do wypłaty

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza Spółki Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A. składa się z pięciu do dziewięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- badanie bilansu,
- badanie sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub strat,
- zawieszanie w czynnościach z ważnych powodów członka Zarządu, lub całego Zarządu,
- delegowanie członka lub członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia lub odwołania całego Zarządu albo gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- zatwierdzenie regulaminu Zarządu Spółki,
- ustalenie zasad wynagradzania członków Zarządu,
- udzielanie zezwolenia na inwestycje i zakupy przekraczające 4/5 (cztery piąte) części wartości nominalnej kapitału zakładowego oraz zaciąganie kredytów przewyższających tę wartość,
- wybór biegłego rewidenta,
- udzielanie zgody na nabywanie lub zbywanie przez Zarząd nieruchomości lub udziału w nieruchomości.

W 2007 r. nie odnotowano zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A.

W dniu 15.10.2007 roku nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółki Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A.. W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu został odwołany p. Eñaut Eguidazu Aldalur. W skład Zarządu został powołany natomiast p. Andrzej Sterczyński, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu. Powyższą zmianę wpisano do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.10.2007 r.

Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

Nie występują umowy zawarte między spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej ULMA Construcccion Polska S.A., a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A. przez przejęcie poza umowami o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia w Spółkach Grupy. Umowy powyższe przewidują obowiązywanie zakazu podejmowania działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności prowadzonej przez Spółki Grupy przez okres od 6 do 18 miesięcy. Wynagrodzenie z tytułu powstrzymywania się od prowadzenia działalności konkurencyjnej, w zależności od umowy, stanowi równowartość od 3-miesięcznego do 18-miesięcznego średniego wynagrodzenia danej osoby zarządzającej.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w

sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym

Powyższe informacje zawarte zostały w Nocie 33 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)

Według naszej najlepszej wiedzy według stanu na dzień przekazania niniejszego raportu żadna z osób zarządzających nie posiada akcji Spółki Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu

Według stanu na dzień przekazania niniejszego raportu akcjonariuszem posiadającym powyżej 5% ogólnej liczby głosów jest ULMA C y E, S. Coop. (Hiszpania) posiadająca bezpośrednio 3.967.290 akcji ULMA Construcccion Polska S.A. stanowiących 75,49% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do 3.967.290 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 75,49% ogólnej liczby głosów.

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Według stanu na dzień przekazania niniejszego raportu nie istnieją papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej ULMA Construcccion Polska S.A. nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania praw głosu przypadających na akcje emitenta

W Spółce Dominującej ULMA Construcccion Polska S.A. nie występują żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki ULMA Construcccion Polska S.A. ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania praw głosu przypadających na akcje Spółki ULMA Construcccion Polska S.A..

Informacje o:

- a) ***dacie zawarcia przez emitenta umowy, z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa,***

- b) łącznej wysokości wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, należnego lub wypłaconego z tytułu badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz, jeżeli spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, z tytułu badania i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dotyczącego danego roku obrotowego,*
- c) pozostałej łącznej wysokości wynagrodzenia, wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych, należnego lub wypłaconego z innych tytułów niż określone w lit. b, dotyczącego danego roku obrotowego,*
- d) informacje określone w lit. b i c należy podać także dla poprzedniego roku obrotowego.*

Przeгляд śródrocznych sprawozdań finansowych ULMA Construccion Polska S.A. oraz badanie sprawozdania finansowego ULMA Construccion Polska S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ULMA Construccion Polska S.A. za 2007 rok zostały przeprowadzone przez KPMG Audyt Sp. z o.o. na podstawie umowy zawartej dnia 2.08.2007 r.

Przeгляд śródrocznych sprawozdań finansowych ULMA Construccion Polska S.A. oraz badanie sprawozdania finansowego ULMA Construccion Polska S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ULMA Construccion Polska S.A. za 2006 rok zostały przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. na podstawie umowy zawartej dnia 6.07.2006 r.

Łączne wynagrodzenie wynikające z powyższej umowy należne z tytułu badania i przeglądu sprawozdań finansowych ULMA Construccion Polska S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej ULMA Construccion Polska S.A. za rok 2007 wyniosło 158 tys. zł (za rok 2006 – 134 tys. zł). W 2007 roku Grupa nie zawierała z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych umów na świadczenie usług innych niż badanie i przeгляд sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych dotyczących 2007 r. (za rok 2006 wynagrodzenie za takie usługi wyniosło – 37 tys. zł).

W imieniu Zarządu ULMA Construccion Polska S.A.

Andrzej Kozłowski, Prezes Zarządu

Andrzej Sterczyński, Członek Zarządu

Krzysztof Orzełowski, Członek Zarządu

José Irizar Lasa, Członek Zarządu

José Ramón Anduaga Aguirre, Członek Zarządu

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2008 r.