



Sprawozdanie Zarządu z działalności

ULMA Construccion Polska S.A. w 2007 roku

Przedmiot działalności ULMA CONSTRUCCION POLSKA S.A.

ULMA Construccion Polska S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Klasyków 10 działa jako spółka akcyjna prawa handlowego, wpisana dnia 29 października 2001 roku do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000055818. Spółka powstała drogą przekształcenia na spółkę akcyjną spółki Bauma - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z zapisem w akcie notarialnym pod numerem Repertorium A-5500/95 w dniu 15.09.1995 roku. Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności spółka ULMA Construccion Polska SA w klasyfikacji EKD otrzymała nr 7132.

Przedmiotem działania Spółki jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej na rachunek własny lub rachunek osób trzecich w zakresie:

1. Wyzierżawienie i sprzedaż rusztowań i deskowań budowlanych, w tym również na zasadach leasingu, (PKD 71.32. Z)
2. Wykonywanie na zlecenie projektów zastosowań deskowań i rusztowań, (45.25 E)
3. Kompletowanie deskowań i rusztowań według projektu dla danego przedsiębiorstwa, (45.25 E)
4. Wykonywanie remontów i prac konserwacyjnych deskowań i rusztowań, (45.25 E)
5. Prowadzenie importu na potrzeby produkcyjne i usługowe Spółki, Akcjonariuszy i kooperantów, (PKD 74.84 B)
6. Prowadzenie eksportu usług świadczonych przez Spółkę, (PKD 74.84 B)
7. Prowadzenie eksportu towarów i usług pochodzących od innych podmiotów na zasadzie umowy komisji, (PKD 74.84 B)
8. Usługi budowlane z zakresu budownictwa komunikacyjnego oraz instalacji podziemnych, (PKD 45.23 A)
9. Usługi budowlane i instalacyjne w dziedzinie budownictwa ogólnego, (45.21.A)
10. Przedstawicielstwa firm produkcyjnych i świadczących usługi w branży budowlanej, (PKD 51.13 Z)
11. Konserwacja zabytków, (PKD 45.25. E)
12. Projektowanie, nadzór, doradztwo techniczne i wykonawstwo inwestycji w branży budowlanej, (PKD 74.20. A)
13. Działalność produkcyjna w zakresie branży budowlanej, (PKD 28.11. B)
14. Działalność transportowa i sprzętowa, w tym sprzedaż i dzierżawa sprzętu budowlanego, w tym również na zasadach leasingu, (PKD 60.24. A)
15. Sprzedaż materiałów i surowców budowlanych (51.53)
16. Świadczenie usług w zakresie doradztwa finansowego, księgowego i inwestycyjnego, (PKD 74.12. Z)
17. Wydobywanie i eksploatacja kruszyw, żwiru oraz innych materiałów i surowców przydatnych dla prowadzenia przez Spółkę działalności w zakresie przedmiotu jej przedsiębiorstwa, (PKD 14.21. Z)
18. Usługi agencyjne i pośrednictwa w zakresie objętym przedsiębiorstwem Spółki, (74.84 B).

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 ULMA Construcccion Polska S.A. wyniosły 206 866 tys. zł i były wyższe od przychodów osiągniętych w analogicznym okresie roku 2006 o 42%. W szczególności wysoki poziom przychodów uzyskano ze sprzedaży usług dzierżawy, które były wyższe od uzyskanych w 2006 roku o ok. 41%.

W analizowanym okresie zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 78 607 tys. zł i był wyższy od osiągniętego w roku 2006 o 39%. Wprowadzenie i przestrzeganie dyscypliny kosztowej zaowocowało wzrostem rentowności operacyjnej o 1,5 punktu procentowego (30,6% w 2007 roku w stosunku do 29,1% w roku 2006) co przy jednoczesnym 42% wzroście przychodów ze sprzedaży pozwoliło Spółce na wypracowanie zysku operacyjnego w wysokości 63 347 tys. zł, czyli o 49% więcej niż w 2006 r.

Zysk netto w roku 2007 wyniósł 47 538 tys. zł w stosunku do 30 190 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	206 866	146 021	1,42
Koszty operacyjne	(143 519)	(103 556)	1,39
Zysk operacyjny - EBIT	63 347	42 465	1,49
Koszty finansowe netto	(4 366)	(4 688)	0,93
Zysk przed opodatkowaniem	58 981	37 777	1,56
Podatek dochodowy	(11 623)	(7 587)	1,53
Zysk netto	47 358	30 190	1,57

Rentowność operacyjna (%)	30,6	29,1
---------------------------	------	------

Rentowność netto (%)	22,9	20,7
----------------------	------	------

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 Spółki 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 Spółkę w 2007 roku, to główne przyczyny istotnych zmian w strukturze bilansu Spółki oraz w wysokości poszczególnych jego pozycji. Przedstawia to poniższa tabela.

	31.12.2007r.	Struktura %	31.12.2006 r.	Struktura %	Dynamika
Rzeczowe aktywa trwałe	288 899	74	181 971	76	1,59
Pozostałe aktywa trwałe	11 429	3	7 860	3	1,45
Razem aktywa trwałe	300 328	77	189 831	79	1,58
Zapasy	4 247	1	3 038	1	1,40
Należności handlowe	57 475	15	46 157	19	1,25
Pozostałe aktywa obrotowe	27 538	7	1 448	1	19,02
Razem aktywa obrotowe	89 260	23	50 643	21	1,76
Razem aktywa	389 588	100	240 474	100	1,62
Kapitał podstawowy	10 511	3	9 781	4	1,07
Kapitał zapasowy	114 990	30	25 776	11	4,46
Zatrzymane zyski	109 059	28	61 701	26	1,77
Razem kapitał własny	234 560	60	97 258	40	2,41
Zobowiązania długoterminowe	84 453	22	90 095	37	0,94
Zobowiązania krótkoterminowe	70 575	18	53 121	22	1,33
Razem zobowiązania	155 028	40	143 216	60	1,08
Razem kapitał własny i zobowiązania	389 588	100	240 474	100	1,62

Rentowność kapitałów własnych (%)
 Stopa zadłużenia (%)
 Szybkość obrotu należności handlowych (dni)
 Szybkość obrotu zobowiązań handlowych (dni)
 Wskaźnik płynności

25,3
 39,8
 114
 67
 1,3
 45,0
 59,6
 130
 94
 1,0

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 spowodowało obniżenie rentowności kapitałów własnych Spółki oraz przyczyniło się do spadku stopy zadłużenia. Miało również wpływ na

polepszenie wskaźnika obrotu zobowiązań handlowych Spółki. Natomiast wprowadzone i konsekwentnie stosowane zasady 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 Spółki.

	<u>2007 r.</u>	<u>2006 r.</u>	Dynami ka
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	112 345	63 470	1,77
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(159 226)	(107 404)	1,48
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	75 632	46 210	1,64
Przepływy pieniężne netto	<u>28 751</u>	<u>2 276</u>	<u>12,64</u>

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

Ryzyko sezonowości

W sprzedaży usług i produktów Spółki 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 Spółki. Jednakże obserwowane w ostatnim czasie 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 Spółka 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 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 Ulma Construcción Polska S.A. pozwala skutecznie minimalizować ryzyko konkurencji na rynku krajowym.

Przejawia się to choćby w uzyskanym i stale rosnącym udziale rynkowym Spółki 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 przychodów ULMA Construcción Polska S.A. jest wynajem i sprzedaż deskowań produkowanych w Polsce oraz w spółce matce w Hiszpanii. Uzupełnieniem tej działalności jest sprzedaż sklejek, płynów adhezyjnych do deskowań oraz akcesoriów żelbetowych.

Wielkość zamówień jest kontrolowana i dopasowana do wzrostu rynku budowlanego, możliwości współpracy z licznymi podmiotami branży budowlanej. Następuje też dostosowywanie obecnych produktów do zmieniających się potrzeb rynku budowlanego.

W 2007 roku ULMA Construcción Polska S.A. prowadziła działalność handlową, usługową i produkcyjną w następującym zakresie:

- 1) sprzedaży i dzierżawy deskowań systemowych,
- 2) sprzedaży towarów handlowych:
 - akcesoriów do robót żelbetowych,
 - sklejki szalunkowej,

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	135 479	65,5	96 089	65,8
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	3 240	1,6	1 361	0,9
Razem przychody ze sprzedaży produktów	138 719	67,1	97 450	66,7
Przychody ze sprzedaży szalunków - składniki majątku trwałego	31 986	15,5	22 001	15,1
Przychody ze sprzedaży towarów	36 161	17,4	26 570	18,2
Razem przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	68 147	32,9	48 571	33,3
Razem przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	206 866	100,0	146 021	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 Spółki jest skoncentrowana na rynku krajowym. Łączna sprzedaż na tym rynku stanowi blisko 80% przychodów.

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

Realizowana od kilku lat strategia poszerzenia rynku zbytu prowadzi sukcesywnie do wzrostu udziału sprzedaży eksportowej w łącznych przychodach Spółki. (w 2007 roku udział eksportu stanowił ponad 20%). Sprzedaż eksportowa realizowana jest poprzez własną sieć sprzedaży głównie na rynkach Europy Wschodniej i Azji.

W roku 2007 podpisano największy w historii 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 miał miejsce także na Ukrainę, Białoruś, do Krajów Nadbałtyckich (Litwa i Łotwa), Kaliningradu (obwód), Rosji, i Bułgarii. Zostały też zawarte pierwsze kontrakty z odbiorcami w Azerbejdżanie, Armenii i Turkmenistanie.

Systemy szalunkowe oferowane na poszczególnych rynkach zbytu Spółka kupuje między innymi od swojej spółki zależnej ULMA System S.A. w Starachowicach. Jednakże znacząca wielkość zaopatrzenia pochodzi od głównego akcjonariusza z Hiszpanii – w roku 2007 stanowiło to 39,6% łącznej sprzedaży realizowanej przez Spółkę.

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 Spółka nie zawierała 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 Spółkę.

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 (szalunki budowlane) 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 (szalunki budowlane) 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 (szalunki budowlane) 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 (szalunki budowlane) 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 TRANSMCHANIZACJA 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 TRANSMCHANIZACJA Sp. z o.o. procedur dzierżawy deskowań klientom końcowym.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

Kontrolę nad Grupą Kapitałową ULMA Construcccion Polska S.A. sprawuje ULMA C y E, S. Coop. z siedzibą w Hiszpanii, która posiada 75,49 % akcji Spółki. Pozostałe 24,51 % akcji znajduje się w posiadaniu wielu akcjonariuszy.

W skład Grupy Kapitałowej ULMA Construcccion Polska S.A. wchodzi następujące spółki:

Podmiot dominujący:

- ULMA Construcccion Polska S.A. spółka prawa handlowego z siedzibą w Warszawie przy ulicy Klasyków 10. W dniu 15.09.1995 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników przekształcona została ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną (Akt Notarialny z dnia 15.09.1995 r., Rep. A nr 5500/95). Została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000055818.

Podmioty zależne:

- ULMA System S.A. z siedzibą w Starachowicach przy ulicy Radomskiej 29 powstała dnia 11.07.2000 r. – Akt Notarialny Rep. A 2105/2000. Zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach, X Wydział Gospodarczy w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000054140. Przedmiotem działalności Spółki jest produkcja wyrobów i konstrukcji metalowych. Udział emitenta w kapitale oraz w całkowitej liczbie głosów wynosi 100%.
- ULMA Opałubka Ukraina z siedzibą w Kijowie przy ul. Gnata Juri 9, powstała 18.07.2001 r. Została zarejestrowana w Swiatoszynskim Oddziale Administracji Państwowej dla miasta Kijowa pod nr 5878/01 i otrzymała kod identyfikacyjny 31563803. Przedmiotem działalności spółki jest sprzedaż i dzierżawa deskowań, sprzedaż materiałów budowlanych. Udział emitenta w kapitale oraz w całkowitej liczbie głosów wynosi 100%.

Podmiot stowarzyszony:

- 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. Udział emitenta w kapitale oraz w całkowitej liczbie głosów wynosi 30%.

Podmioty zależne podlegają konsolidacji metodą pełną, podmiot stowarzyszony metodą praw własności.

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 ULMA Construcccion Polska S.A. i jednostki od niej zależne z podmiotami powiązаныmi miały charakter typowy i rutynowy, zawierane były na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej. Najistotniejszymi transakcjami były zakupy głównie systemów szalunkowych ULMA Construcccion Polska S.A. od ULMA C y E, S. Coop. o wartości 81 981 tys. zł. oraz zakupy od ULMA System S.A o wartości 49 622 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 Construcccion Polska S.A.

Data zawarcia	Rodzaj i treść umowy	Termin wymagalności	<u>Wartość wg umowy</u> Zadłużenie na 31.12.2007 r.
27.08.1999	Umowa kredytowa zawarta pomiędzy ULMA Construcccion Polska S.A. a BRE Bank S.A. - kredyt w rachunku bieżącym	29.05.2008	3 000 tys. zł.; 0 tys. zł.

Data zawarcia	Rodzaj i treść umowy	Termin wymagalności	Wartość wg umowy Zadłużenie na 31.12.2007 r.
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.
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.

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. 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 Spółki 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 pruszkowski z przeznaczeniem na Centrum Logistyczno-Magazynowe dla centralnej i wschodniej Polski.

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

ULMA Construccion Polska S.A. nie publikuje prognoz dotyczących wyników finansowych Spółki.

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

Spółka na bieżąco realizuje swoje zobowiązania zarówno handlowe jak i kredytowe.

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

W 2007 roku Spółka osiągnęła wskaźnik zadłużenia na bezpiecznym poziomie 39,8% 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 Spółki oraz dopasowaniu działań handlowych w zakresie terminów płatności do możliwości regulowania przez odbiorców ich zobowiązań wobec Spółki,
- aktywnej windykacji należności tak miękkiej jak i twardej,
- ubezpieczeniu należności handlowych szczególnie na rynkach zagranicznych.

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

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 Spółki jest wynajem systemów szalunkowych. 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.

Spółka finansuje wspomniane powyżej zamierzenia inwestycyjne ze:

- środków zgromadzonych w toku prowadzenia działalności operacyjnej - nadwyżki finansowej,
- zaciągniętych linii kredytowych pozostających do dyspozycji Spółki oraz z nowych linii kredytowych,
- środków zgromadzonych w trakcie przeprowadzonej w 2007 r. emisji papierów wartościowych.

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

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 Spółki, 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 Spółki 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 Spółki w innych krajach poza rynkiem polskim, gdzie Spółka buduje swoją pozycję konkurencyjną przy pomocy rodzimej wykwalifikowanej kadry.

Rozwój kapitału ludzkiego poprzez merytoryczny rozwój personelu jak również budowanie systemów motywacyjnych opartych o indywidualne wyniki działania pozwalają Spółce 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 Spółkę oraz bieżącej skutecznej obsługi klienta.

W tym zakresie Spółka 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 szczególności objęte działaniami inwestycyjnymi w zakresie budownictwa kubaturowego oraz inżynierskiego.

Czynnikiem zewnętrznym o zabarwieniu negatywnym dla rozwoju Spółki 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 Spółki jest kryzys finansowy w Kazachstanie. W ostatnich latach odnotowaliśmy wysokie poziomy sprzedaży deskowań w tym kraju. Spowolnienie koniunktury wymusza na Spółce ekspansję na rynki sąsiednie w Azji Środkowej (Azerbejdżan, Uzbekistan i Turkmenistan).

Podstawowym pozytywnym czynnikiem zewnętrznym istotnym dla rozwoju Spółki 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 Spółki 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.

Spółka 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 Spółki 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 Construcccion 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 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 Construcccion 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 przeznaczonej przez Walne Zgromadzenie do wypłaty

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza Spółki 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 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 ULMA Construcccion Polska S.A. przez przejęcie poza umowami o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia w Spółce. Umowy powyższe przewidują obowiązywanie zakazu podejmowania działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności prowadzonej przez Spółkę 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 premiowych 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 28 Informacji dodatkowej do 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 ULMA Construccion 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 Construccion 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 ULMA Construccion Polska S.A.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

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

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 Spółka 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.