



Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2022

SPIS TREŚCI

1	LIST ZARZĄDU.....	4
2	WPROWADZENIE.....	6
2.1	Informacje wprowadzające.....	6
2.2	Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT.....	9
3	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	11
3.1	Przedmiot działalności.....	11
3.2	Informacja o zaopatrzeniu	15
3.3	Rynek i perspektywy rozwoju	15
3.4	Perspektywy rozwoju Grupy.....	17
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	17
3.6	Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	17
3.7	Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.....	21
3.8	Działania rozwojowe.....	23
4	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT	24
4.1	Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	24
4.2	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	30
4.3	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	31
4.4	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym.....	31
4.5	Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	31
4.6	Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	31
5	INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2022 ROKU	32
5.1	Zdarzenia w okresie 2022 roku	32
5.2	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	38
6	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	39
6.1	Opis grupy kapitałowej	39
6.2	Akcjonariat.....	42
6.3	Informacje pozostałe	43
7	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	44

1 LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,



W tym roku obchodzimy 15-lecie działalności Unidevelopment SA. Jesteśmy deweloperem obecnym na rynkach o dużym potencjale – w Warszawie, Poznaniu, Trójmieście i w Radomiu, który oddał do użytkowania łącznie ponad 5700 mieszkań w przeszło 40 inwestycjach. Na przestrzeni lat działaliśmy zarówno w sprzyjających, jak i wymagających warunkach rynkowych. Nasze doświadczenie ma ogromne znaczenie w kontekście podsumowania 2022 roku, w którym z jednej strony odnotowaliśmy rekordowe wyniki finansowe, będące

efektem dobrej koniunktury rynkowej w 2021 roku i latach wcześniejszych, a z drugiej, w związku z wojną w Ukrainie, rosnącą inflacją, wzrostem stóp procentowych i ograniczeniem dostępu do kredytów hipotecznych, stawialiśmy czoła spowolnieniu widocznemu w całym sektorze mieszkaniowym.

REKORODOWE WYNIKI FINANSOWE

W 2022 roku grupa Unidevelopment odnotowała przychody na poziomie 333 mln zł, co oznacza wzrost o 16,5% w porównaniu do wcześniejszego roku. To zarazem czwarty rok z rzędu, w którym ten wzrost był dwucyfrowy. EBITDA grupy wyniosła 70,6 mln zł wobec 49,9 mln zł w 2021 roku. Zysk netto grupy wzrósł do 54,8 mln zł i tym samym był o 30,2% większy niż w roku 2021, w którym sięgnął 42,1 mln zł. Taki sukces odnieśliśmy dzięki kompetencjom zbudowanym przez nasz zespół na przestrzeni kilkunastu lat.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W podsumowywanym okresie grupa Unidevelopment prowadziła sprzedaż mieszkań w 7 projektach i sprzedała 635 lokali, z czego największą część stanowiły mieszkania na rynku poznańskim i warszawskim. Blisko połowa z nich (294) to lokale powstające w ramach wspólnych przedsięwzięć z podmiotami zewnętrznymi. Nasze inwestycje cieszyły się zainteresowaniem, choć w wielu przypadkach klienci wstrzymywali się z decyzją zakupową ze względu na czynniki zewnętrzne. Część z nich była zmuszona odłożyć plany zakupu mieszkania i czekać na łatwiejszy dostęp do kredytów mieszkaniowych.

Pierwsze miesiące 2023 roku były okresem ożywienia na rynku mieszkaniowym. Lepsze nastroje konsumenckie, obniżenie bufora obowiązującego w ramach rekomendacji „S” i zapowiedzi programów wsparcia dla osób kupujących mieszkania przełożyły się na stopniowe odbudowywanie popytu. Widoczna w naszym kraju luka mieszkaniowa, która w opinii części analityków może sięgać nawet 2 milionów mieszkań i jest powodem dużego zainteresowania lokalami, coraz częściej przekłada się również na decyzje zakupowe.

PERSPEKTYWA NA 2023

Grupa Unidevelopment weszła w 2023 rok z portfelem 459 mieszkań dostępnych w ofercie. Przed nami planowe rozpoczęcie budów nowych inwestycji oraz dalszych etapów obecnie realizowanych projektów. Skupiamy się na wzmacnianiu naszej pozycji w Warszawie, Poznaniu, Trójmieście i w Radomiu. Portfel naszych inwestycji jest zdywersyfikowany i pozwala nam wyjść naprzeciw oczekiwaniom zarówno klientów gotówkowych, którzy teraz najczęściej decydują się na kupno mieszkania, jak i osób korzystających z kredytów hipotecznych, których udział w ogólnej liczbie trakcji stopniowo się odbudowuje.

Nasze 15-lecie obchodzimy, będąc stabilną organizacją, dobrze postrzeganą przez klientów i sektor finansowy. Zaufanie wśród osób zainteresowanych kupnem mieszkania w połączeniu z atutami naszych inwestycji jest fundamentem grupy Unidevelopment do skutecznych działań sprzedażowych i wykorzystania widocznego na rynku potencjału. Ponadto grupa Unidevelopment pozostaje spółką dobrze postrzeganą przez sektor finansowy i inwestorów. Dzięki temu mamy dostęp do finansowania kolejnych inwestycji. Przełożyło się to również na sukces emisji trzyletnich obligacji serii A, z której w kwietniu 2023 roku pozyskaliśmy 23,5 mln zł. W ramach całego programu o łącznej wartości 35 mln zł w II. kwartale tego roku planujemy emisję kolejnej serii obligacji.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami naszego sprawozdania za 2022 rok.

Zbigniew Gościcki, Prezes Zarządu Unidevelopment SA

2 WPROWADZENIE

2.1 Informacje wprowadzające

Grupa UNIDEVELOPMENT jest częścią Grupy UNIBEP SA notowanej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

UNIDEVELOPMENT SA swoją siedzibę ma w Warszawie. Jest deweloperem z polskim kapitałem o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Działalność Grupy UNIDEVELOPMENT jest skoncentrowana przede wszystkim na rynku warszawskim oraz rynku poznańskim, ale również rynku radomskim i trójmiejskim.

Wśród obecnie realizowanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT projektów mieszkaniowych znajdują się w Warszawie: Latte na Bielanych, Pauza Ochota na Ochocie, w Poznaniu – Fama Jeżyce oraz w Radomiu – Osiedle Idea.

Łącznie od początku działalności zostało oddane do użytkowania przeszło 5 700 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz prawie 160 lokali usługowych, a w przygotowaniu są kolejne projekty zarówno na rynku warszawskim, poznańskim, radomskim, jaki i trójmiejskim.

Poza działalnością mieszkaniową Grupa zrealizowała i sprzedała budynek biurowy Grzybowska 81, znajdujący się na warszawskiej Woli, posiadający prawie 10 tys. m² powierzchni najmu.

UNIDEVELOPMENT SA jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Jest również laureatem prestiżowego Certyfikatu Dewelopera, przyznawanego przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa, potwierdzającego m.in. bezpieczeństwo prawne i dobrą sytuację ekonomiczno-finansową. W 2021 roku dołączył do Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego – Polish Green Building Council (PLGBC). PLGBC to organizacja non-profit, która od kilkunastu lat działa na rzecz wspierania ruchu ekologicznego w inwestycjach deweloperskich w Polsce.

W 2022 roku Grupa UNIDEVELOPMENT zdobyła nagrody w konkursach architektonicznych i rankingach klientów – inwestycja Fama Jeżyce w Poznaniu otrzymała Nagrodę Publiczności 3 edycji konkursu o Nagrodę Architektoniczną Województwa Wielkopolskiego oraz tytuł najlepszej inwestycji w Poznaniu w rankingu rynekpierwotny.pl



GRUPA UNIDEVELOPMENT

ZYSK NETTO

54 778
tys. zł

+30,2%

70 609
tys. zł

EBITDA

UMOWY DEWELOPERSKIE

635
szt.

-31,1%

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

333 042
tys. zł

+16,5%

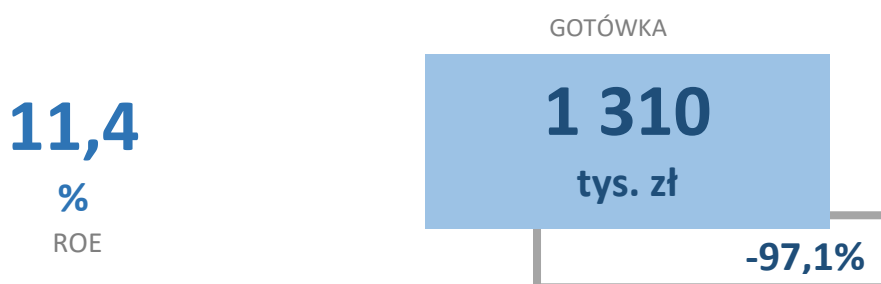
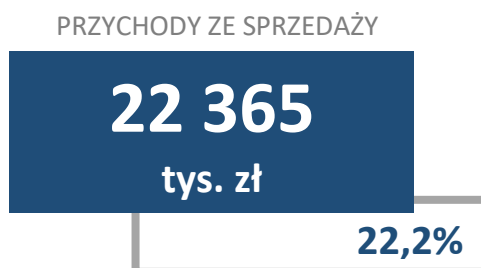
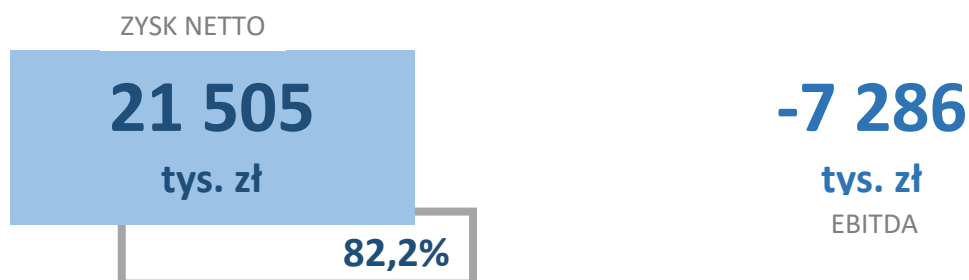
GOTÓWKA

18,7
%
ROE

54 849
tys. zł

-64,3%

UNIDEVELOPMENT SA



2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT

Przychody netto ze sprzedaży Grupy wzrosły o 47,1 mln zł (16,5%) z 285,9 mln zł na koniec roku 2021 do 333 mln zł na koniec roku 2022. Zysk netto Grupy wzrósł o 12,7 mln zł (30,2%) z 42,1 mln zł w roku 2021 do 54,8 mln zł w roku 2022. Co zasadniczo spowodowane jest wydaniem w 2022 roku 604 lokali mieszkalnych klientom na projektach o większej rentowności w porównaniu z 908 lokali mieszkalnych w 2021 roku oraz przejęciem przez Unidevelopment SA kontroli nad projektem URSA SKY

Poprawie uległy także wskaźniki rentowności EBIT oraz rentowności netto (ROS). Rentowność EBIT wyniosła 20,3% (wzrost o 3,7 pkt proc. w stosunku do roku 2021), natomiast ROS – 16,4% (wzrost o 1,7 pkt. proc.). Wartość ROE wzrosła o 1,8 pkt proc. i wyniosła na koniec 2022 roku 18,7%. Głównym powodem wzrostu rentowności było zakończenie i oddanie do użytkowania w roku 2022 bardziej rentownych projektów.

Na uzyskane wyniki finansowe w 2022 roku przede wszystkim miały wpływ następujące czynniki:

- zakończenie realizacji inwestycji – Osiedle Coopera Etap 3B, URSA Sky Etap 2 w Warszawie oraz Osiedle Idea Leo i Osiedle Idea Ogrody I w Radomiu;
- dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym we wcześniejszych okresach (przekazania są efektem sprzedaży deweloperskiej zrealizowanej w poprzednich latach);
- zmiany organizacyjne i kadrowe;
- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych projektów, dążenie do poprawy planowanej rentowności;
- dobre relacje z kontrahentami oparte o terminowość i jakość świadczonych usług;
- terminowa realizacja projektów deweloperskich.

Osiągnięte wyniki finansowe w roku 2022 wskazują, że kondycja finansowa Grupy pozostaje stabilna mimo panującej pandemii Covid-19, konfliktu zbrojnego Rosji na Ukrainie, wzrostu stóp procentowych oraz wysokiej inflacji.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	31.12.2022	31.12.2021*	31.12.2022	31.12.2021*
Przychody netto ze sprzedaży	333 042	285 890	71 037	62 456
EBITDA	70 609	49 921	15 061	10 906
EBIT	67 532	47 480	14 404	10 372
Zysk netto	54 778	42 085	11 684	9 194

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	31.12.2022	31.12.2021*	31.12.2022	31.12.2021*
Przychody netto ze sprzedaży	22 365	18 295	4 770	3 997
EBITDA	-7 286	-7 487	-1 554	-1 636
EBIT	-9 358	-9 061	-1 996	-1 979
Zysk netto	21 505	11 804	4 587	2 579

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EUR.

od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2022	31.12.2021*	31.12.2022	31.12.2021*
Aktywa trwałe	195 850	132 102	41 760	28 722
Aktywa obrotowe	553 274	566 975	117 971	123 272
Aktywa razem	749 123	699 077	159 731	151 993
Kapitał własny	310 194	275 354	66 141	59 867
Kapitał obcy	438 929	423 724	93 590	92 126
Pasywa razem	749 123	699 077	159 731	151 993

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2022	31.12.2021*	31.12.2022	31.12.2021*
Aktywa trwałe	376 969	323 031	80 379	70 233
Aktywa obrotowe	35 379	68 291	7 544	14 848
Aktywa razem	412 348	391 322	87 923	85 081
Kapitał własny	196 052	182 063	41 803	39 584
Kapitał obcy	216 296	209 259	46 120	45 497
Pasywa razem	412 348	391 322	87 923	85 081

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

31.12.2022 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,

31.12.2021 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A. Przepływy z działalności operacyjnej	18 010	73 127	3 841	15 975
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-38 402	-6 068	-8 191	-1 326
C. Przepływy z działalności finansowej	-78 291	28 290	-16 699	6 180
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	-98 684	95 349	-21 049	20 830
F. Środki pieniężne na początek okresu	153 532	58 183	33 381	12 608
G. Środki pieniężne na koniec okresu	54 849	153 532	11 695	33 381

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-11 676	-18 517	-2 491	-4 045
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-8 942	-20 007	-1 907	-4 371
C. Przepływy z działalności finansowej	-23 995	82 235	-5 118	17 965
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	-44 613	43 712	-9 516	9 549
F. Środki pieniężne na początek okresu	45 923	2 212	9 985	479
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 310	45 923	279	9 985

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

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 4,6883 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2021 r., tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2022 r., tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

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, 5775 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2020 r., tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2021 r., tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	31.12.2022	31.12.2021
Rentowność EBIT	20,3%	16,6%
Rentowność netto (ROS)	16,4%	14,7%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	18,7%	16,26%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,9%	2,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,59	0,61
Wskaźnik płynności bieżącej	1,82	1,73
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,18	0,47

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	31.12.2022	31.12.2021
Rentowność EBIT	-41,8%	-49,5%
Rentowność netto (ROS)	96,2%	64,5%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	11,4%	6,5%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	38,5%	37,4%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,52	0,53
Wskaźnik płynności bieżącej	0,54	0,70
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,47

Formuła wyliczania 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/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

3 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

3.1 Przedmiot działalności

INFORMACJE O SPRZEDAŻY ORAZ RYNKACH

Grupa UNIDEVELOPMENT prowadzi działalność deweloperską przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej ale również w Radomiu.

Podstawową działalnością UNIDEVELOPMENT SA stanowi świadczenie usług zastępstwa inwestorskiego, aranżacji finansowania, komercjalizacji projektów deweloperskich prowadzonych przez podmioty z Grupy oraz ich obsługi finansowo-księgowej.

W roku 2022 Grupa UNIDEVELOPMENT kontynuowała swoją działalność deweloperską. Realizacja projektów prowadzona była w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego na znakomitej większości projektów wyspecjalizowanej zewnętrznej spółce budowlanej UNIBEP SA. Grupa UNIDEVELOPMENT wchodzi w skład Grupy kapitałowej UNIBEP SA.

W Grupie realizowanych jest jednocześnie kilka projektów deweloperskich. Na bieżąco dokonywany jest przegląd i ocena:

- projektów w okresie przygotowania ich do budowy jak i komercjalizacji, zarówno od strony zakresu, harmonogramu, jak również osiągniętych i prognozowanych wyników ze sprzedaży;
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących w Grupie zasobów oraz dopasowania oferty produktowej Grupy do przewidywanych oczekiwań i popytu na rynku;
- możliwości pozyskania gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach,
- optymalizacji i racjonalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

Spółki z Grupy UNIDEVELOPMENT podpisały w 2022 roku 635 umów deweloperskich/przedwstępnych, a 604 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 454 i 294.

Rynek	Sprzedaż deweloperska/przedwstępna	Przekazania Klientom
Rynek warszawski	143	350
Rynek poznański	374	130
Rynek radomski	115	124
Rynki pozostałe	3	-
Razem	635	604
<i>w tym JV</i>	<i>454</i>	<i>294</i>

Sprzedaż przedwstępna na rynku poznańskim obejmuje sprzedaż 270 mieszkań w ramach inwestycji z segmentu PRS dla klienta instytucjonalnego.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 459 mieszkań dostępnych do sprzedaży.

Oferta w ramach projektów JV na koniec 2022 roku wynosiła 283 mieszkań na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w roku 2022 i mieszkań będących w ofercie na 31 grudnia 2022 r.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2021	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2022	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2022	Razem
Osiedle Coopera Etap 3	177	1	-	178
Latte	61	41	22	124
Pauza Ochota	-	13	43	56
Sadyba Spot	-	2	-	111 ⁽²⁾
URSA Sky ¹⁾	298	86	-	384
Rynek warszawski	536	143	65	853
Osiedle Idea	293	105	97	495
Osiedle Idea Ogrody	-	10	14	24
Rynek radomski	293	115	111	519
Kusocińskiego	-	3	-	155 ⁽²⁾
Rynek gdański	-	3	-	155
Bookowska 18	164	6	-	170
Fama Jeżyce ¹⁾	239	368	283	890
Rynek poznański	403	374	283	1 060
Ogółem	1 232	635	459	2 587
<i>w tym JV</i>	<i>537</i>	<i>454</i>	<i>283</i>	<i>1 274</i>

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

²⁾ z uwagi na wstrzymanie sprzedaży do czasu rozpoczęcia budowy nie uwzględniono w tabeli pozostałych mieszkań w ofercie

Grupa kontynuowała w 2022 roku współpracę z CPD SA przy realizacji osiedla na warszawskim Ursusie. W ramach wspólnego przedsięwzięcia z tym partnerem wybudowano i sprzedano 1467 mieszkań.

W 2022 roku rozpoczęto budowę 369 mieszkań w ramach drugiego z ośmiu etapów projektu Fama Jeżyce - inwestycji realizowanej w Poznaniu razem z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA). W ramach projektu na nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha przy ul. J.H. Dąbrowskiego w Poznaniu planowane jest wybudowanie łącznie ok. 2 500 mieszkań.

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

Grupa realizuje mieszkaniowe projekty deweloperskie w wielu lokalizacjach i w różnych segmentach rynku. Oferta handlowa jest skierowana do klienta indywidualnego. W Grupie nie występuje uzależnienie od odbiorców.

3.1.1 Projekty deweloperskie w 2022 roku

W 2022 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT projektów deweloperskich:

Projekty, dla których budowę i proces sprzedaży rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Rynek warszawski	56	4
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ¹⁾	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Ogrody	12	-
Rynek radomski	149	7
OGÓŁEM	574	23

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

W 2022 roku rozpoczęto budowę 574 mieszkań na 4 projektach, w tym 56 mieszkań na 1 projekcie w Warszawie, 369 mieszkań na 1 projekcie w Poznaniu oraz 149 mieszkań na 2 projektach w Radomiu. Natomiast sprzedaż rozpoczęto na 6 projektach, w tym na 4 projektach, których budowę rozpoczęto w 2022 roku oraz 2 projektach, których budowa nie została jeszcze rozpoczęta - 1 na rynku warszawskim i 1 na rynku gdańskim.

Projekty, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 3B	89	-
Latte	124	5
URSA Sky Etap 2 (JV4) ¹⁾	201	3
Rynek warszawski	414	8
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) ¹⁾	270	5
Rynek poznański	270	5
Osiedle Idea Leo (E5)	170	-
Osiedle Idea Ogrody Etap 1	12	-
Rynek radomski	182	-
OGÓŁEM	866	13

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

W 2022 roku zakończono budowę i oddano do użytkowania 6 projektów, czyli łącznie 866 mieszkań, z tego 414 mieszkań na rynku warszawskim, 270 mieszkań na rynku poznańskim i 182 mieszkania na rynku radomskim.

3.1.2 Projekty deweloperskie obecnie w budowie i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. w realizacji znajdowało się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 574 mieszkań i 23 lokali usługowych.

Na rynku warszawskim znajdował się w realizacji na dzień 31 grudnia 2022 r. 1 projekt, na rynku poznańskim 1 projekt (w tym 1 projekt JV), a na rynku radomskim 2 projekty.

PROJEKTY W BUDOWIE WG STANU NA DZIEŃ 31 grudnia 2022 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Rynek warszawski	56	4
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ¹⁾	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Ogrody	12	-
Rynek radomski	149	7
OGÓŁEM	574	23

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

W roku 2023 Grupa UNIDEVELOPMENT rozpocznie budowę 445 mieszkań (4 projektów deweloperskich), z tego 111 na rynku warszawskim (1 projekt), 179 na rynku radomskim (2 projekty) i 155 na rynku trójmiejskim (1 projekt). Mieszkania te znajdą się w ofercie w roku 2022 i kolejnych latach.

PROJEKTY KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZNIE SIĘ W 2023 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Sadyba Spot	111	7	2Q 2023
Rynek warszawski	111	7	
Osiedle Idea Ogrody E3	12	-	3Q 2023
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5	2Q 2023
Rynek radomski	179	5	
Gdańsk (Kusocińskiego) Etap 1	155	-	3Q 2023
Rynek trójmiejski	155	-	
OGÓŁEM	445	12	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w przygotowaniu znajdowało się ok. 5,1 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Największy udział w ilości mieszkań w przygotowaniu ma na rynku poznańskim wieloetapowy projekt Fama Jeżyce - realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce :WIEPOFAMA SA).

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 31 grudnia 2022 r.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia budowy
Osiedle Coopera Etap 4	83	2	3Q 2024
Sadyba Spot	111	7	2Q 2023
Przejezdna	327	-	4Q 2024 ⁴⁾
Omulewska	247	-	4Q 2024
Rynek warszawski	768	9	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	-	3Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	3Q 2024
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5	2Q 2023
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	2Q 2024
Osiedle Idea (pozostałe)	1 159	44	2Q 2025 ³⁾
Rynek radomski	1 517	54	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	1Q 2024 ²⁾
Botaniczna	102	-	3Q 2024
Rynek poznański	1 807	53	
Kusocińskiego Etap 1	155	-	3Q 2023
Kusocińskiego Etap 2	181	2	1Q 2024
Chylonia (Gdynia)	7105	4	2Q 2024 ⁴⁾
Rynek trójmiejski	1 046	6	
OGÓŁEM	5 138	122	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

³⁾ termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

⁴⁾ termin rozpoczęcia etapu 1

3.2 Informacja o zaopatrzeniu

W strukturze zakupów Grupy zdecydowanie największą pozycję stanowi zakup usług budowlanych realizowanych w formule generalnego wykonawstwa. Wszystkie usługi generalnego wykonawstwa (poza projektem Osiedle Idea w Radomiu) były kupione od UNIBEP SA. Grupa UNIDEVELOPMENT jest częścią Grupy Kapitałowej UNIBEP SA.

3.3 Rynek i perspektywy rozwoju

3.3.1 Otoczenie rynkowe

Strona popytowa

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 14,5 tys. lokali w porównaniu do ok. 23,7 tys. lokali sprzedanych w 2021 r. (spadek o 39% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 2,9 tys.), po czym w samym 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 27% do 3,7 tys. mieszkań.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys., co oznacza spadek o 50% w porównaniu z 2021 r. W 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (8,5 tys.) w porównaniu do 3Q 2022 r. (+29%).

W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q 2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). W lutym 2023 r. KNF dopuścił możliwość brania pod uwagę wzrostu stawek WIBOR tylko o 2,5 p.p. dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową.

Strona podaźowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.

Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 4Q 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019/2020 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie.

3.3.2 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2022

Najważniejszą przyczyną obserwowanej dekonunktury są bez wątpienia zewnętrzne czynniki o charakterze geopolitycznym, tj. tocząca się na Ukrainie wojna. Wywołała ona kryzys na rynku surowców energetycznych, co znalazło swe odzwierciedlenie w rosnących wskaźnikach inflacji. Z jednej strony popyt został więc ograniczony przez wzrost kosztów działalności przedsiębiorstw oraz wzrost cen dóbr konsumpcyjnych, a z drugiej rosnące wskaźniki inflacji zmusiły władze monetarne do podnoszenia stóp procentowych. Wysokie stopy procentowe, mające na celu wyhamowanie dynamiki cen, pogorszyły dostępność kredytów i w jeszcze większym stopniu wpłynęły na ograniczenie popytu.¹

W całym 2022 roku ceny dóbr i usług konsumpcyjnych zwiększyły się średnio o 14,4%. Wzrost wskaźników inflacji w 2022 roku wynika z nakładania się w jednym czasie szeregu czynników o charakterze zewnętrznym i wewnętrznym. Wśród nich wymienić należy rosnące dynamicznie ceny czynników energii, pokryzysowe odbicie koniunktury gospodarczej, ekspansywna polityka fiskalna i monetarna państwa oraz zakłócenia łańcuchów dostaw, zmniejszające podaż niektórych dóbr wynikające z sytuacji geopolitycznej.

Według wstępnego szacunku Głównego Urzędu Statystycznego, w całym 2022 roku PKB zwiększył się o 4,9 proc., w porównaniu z rokiem poprzednim. W 2022 roku na tempo wzrostu PKB w największym stopniu wpływał popyt krajowy, który w całym roku zwiększył się o 5,5%.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec 2022 roku wyniosła 5,2 %. Oznacza to jej spadek o 0,6 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2021 roku.²

Prognoza na lata 2023-2024

Wg opinii Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG) latach 2023-2024 roku spodziewać się należy nieco niższego tempa wzrostu. W 2023 roku PKB wrośnie o 1,5%, a w następnym o 3,5%. W całym 2023 roku tempo wzrostu popytu krajowego ukształtuje się na poziomie 1,8 %, a w 2024 roku popyt krajowy zwiększy się o kolejne 3,7 %.³

Dodatkowo wielką niewiadomą jest ewentualny dalszy przebieg działań wojennych w Ukrainie oraz jego skutki i wpływ na sytuację społeczną i nastroje nabywców. Mamy do czynienia z ryzykiem nieprzewidywanych wcześniej zmian rynkowych wynikających z kontynuacji konfliktu na terenie kraju sąsiadującego z Polską, które mogą wpłynąć na projekcje wyników finansowych Spółki i Grupy na kolejne lata.

Efekty pogorszenia koniunktury w największym stopniu odczuwalne będą w 2023 roku w budownictwie. Wpłynie na to przede wszystkim wysoki poziom stóp procentowych, wysoki poziom kosztów działalności (cen materiałów budowlanych, paliw i energii oraz wynagrodzeń), a także duży poziom niepewności rynkowej spowodowanej obecną sytuacją geopolityczną w naszym regionie.

Szacuje się że wartość dodana w budownictwie zmniejszy się w 2023 roku o 4,7 proc., a produkcja sprzedana budownictwa (w pełnej zbiorowości przedsiębiorstw budowlanych) spadnie o 3,1 proc. Druga połowa roku powinna być pod tym względem nieco lepsza od pierwszej. Znaczniejszej poprawy wyników spodziewać się należy dopiero w 2024 roku. Według prognozy IPAG, wartość dodana w budownictwie zwiększy się wówczas o 5,1 proc., a produkcja sprzedana o 5,8 proc.⁴

Według prognozy IPAG, stopa bezrobocia wzrośnie do poziomu 5,6% na koniec 2023 roku, a w roku następnym, w związku z przewidywanym ożywieniem gospodarki, przewidywać należy dalsze obniżenie się stopy bezrobocia.

Prognozowany na rok 2023 roku średni poziom inflacji wynosi 13,4%. Z kolei w 2024 roku tempo wzrostu cen konsumpcyjnych będzie już niższe. Inflacja średnioroczna powinna wynieść 6,5%.⁵

¹ [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1\(117\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf)

² [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1\(117\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf)

³ [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1\(117\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf)

⁴ [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1\(117\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf)

⁵ [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1\(117\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf)

3.4 Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem Grupy UNIDEVELOPMENT jest wzrost jej wartości dla akcjonariuszy. Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego Grupy zakłada dalszy konsekwentny rozwój spółki poprzez budowanie atrakcyjnej oferty dla klientów.

Bank ziemi gwarantuje możliwość przygotowania i uruchamiania kolejnych projektów deweloperskich oraz realizację wyników finansowych w kolejnych latach adekwatnych do otoczenia i sytuacji rynkowej.

W ramach współpracy z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA) trwają prace związane z przygotowaniem do realizacji kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę i sprzedaż ok. 2500 mieszkań w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu. Inwestycja umacnia pozycję Grupy na rynku poznańskim.

W przygotowaniu znajdują się również inwestycje deweloperskie na nowo pozyskanym w 2021 roku rynku w Trójmieście z potencjałem do realizacji ok. 1100 mieszkań.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT

Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

- konflikt na Ukrainie;
- zmiana poziomu inflacji;
- zmiana poziomu stóp procentowych;
- dynamika wzrostu gospodarczego;
- rosnące koszty wykonawstwa;
- rosnące ceny gruntów;
- ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych;
- niekorzystne zmiany regulacyjne;
- utrzymanie dużej konkurencji;
- zmiana koniunktury w budownictwie mieszkaniowym;
- zmiany prawne wpływające na popyt na mieszkania, w tym: polityka Komisji Nadzoru Finansowego i UOKiK;
- zainteresowanie globalnego kapitału sektorem mieszkaniowym;
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników;
- pandemia wirusa SARS-CoV-2 (koronawirus).

Czynniki wewnętrzne (mocne i słabe strony):

- kompetentny i doświadczony zespół pracowniczy;
- stabilna pozycja finansowa i dostęp do źródeł finansowania;
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania;
- dobra jakość nowo pozyskiwanych projektów deweloperskich.

3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy UNIDEVELOPMENT.

3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w roku 2022, poza zainicjowanym przez Rosję konfliktem zbrojnym na Ukrainie, a także spowodowaną nim inflacją i wzrostem stóp procentowych, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIDEVELOPMENT.

Z punktu widzenia działalności Grupy stale rosnące stopy procentowe spowodowały niepewność co do zachowań klientów w najbliższej przyszłości. Rosnące stopy procentowe spowodowały zmniejszenie zdolności kredytowej klientów, a tym samym mogą mieć wpływ na zmniejszenie zainteresowania zakupem mieszkań, co bardzo mocno wpłynęło na rynek już w 2022 roku.

3.6.1 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Znaczna część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji prowadzonych przez podmioty z Grupy Unidevelopment. Ponadto, konflikt zbrojny na Ukrainie podnosi również ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt za wschodnią granicą Polski oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Spółki i Grupy.

3.6.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki finansowe Grupy uzależnione są od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez podmioty z Grupy Unidevelopment, co wpłynie negatywnie na perspektywy jej rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

3.6.3 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale oferowane przez spółki z Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływa drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrósł do ok. 7% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

3.6.4 Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągane przez Grupę przychody oraz realizowaną rentowność mają również ceny oferowanych przez nie mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;

- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Unidevelopment nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych poziomów cen.

3.6.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu, po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko podmiotom z Grupy Unidevelopment, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.

3.6.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez Grupę Unidevelopment inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

3.6.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółka Unidevelopment pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Spółka ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, że zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego

realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Unidevelopment.

Do czasu sporządzenia niniejszego sprawozdania generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę Unidevelopment na rynku warszawskim i poznańskim była spółka Unibep S.A., główny akcjonariusz Unidevelopment SA. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa na dwóch głównych rynkach, na których prowadzi działalność Grupa Unidevelopment, może mieć istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Unibep S.A.

3.6.8 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Spółka prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągane przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Spółka dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

Poza wyżej opisanymi, główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Grupy to:

- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko zmiany preferencji produktowych klientów;
- Ryzyko wynikające z realizacji projektów deweloperskich w formule wspólnego przedsięwzięcia;
- Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy: ryzyko niedopasowania finansowania do parametrów operacyjnych działalności, ryzyko utraty płynności finansowej lub zdolności obsługi zadłużenia przez podmioty wchodzące w skład Grupy;
- Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi;
- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz z branżą, w której działa Grupa;
- Ryzyko konkurencji;
- Ryzyko związane z wahaniami cen mieszkań na rynku pierwotnym;
- Ryzyko wynikające z obowiązywaniem Nowej Ustawy Deweloperskiej;
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony;
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji inwestycji deweloperskiej;
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich;
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów;
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców;
- Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR;

- Ryzyko wynikające z niedających się przewidzieć skutków działania na rynku deweloperskim programów rządowych;
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi;
- Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawa, w tym podatkowego i ich interpretacji;
- Ryzyko związane z roszczeniami reparytacyjnymi.

3.7 Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych rodzajów ryzyka.

3.7.1 Ryzyko walutowe

Grupa co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Grupie jest niewielka. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać za znikome.

3.7.2 Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych.

Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2023. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 13% sumy bilansowej i do końca roku 2023 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie (dane w tys. PLN):

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Udzielone pożyczki	87 341	68 633
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	126 414	156 521
Środki pieniężne	54 849	153 532

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2022 r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej (dane w tys. PLN).

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 707	+/- 556
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 024	+/- 1 268
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 222	+/- 622

3.7.3 Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, a także środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Grupa podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym, nie niższym niż poziom BB-.

Wszystkie aktywa wyceniane są za pomocą narzędzia IFRS9 zakwalifikowane są do stage 1.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela (dane w tys. PLN):

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne	54 849	153 532
Należności od kontrahentów	44 503	43 424
Pożyczki udzielone	87 341	68 633
RAZEM	186 693	265 589

3.7.4 Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2022 r. na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 54,8 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do czerwca 2023 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 12 mln PLN (w całości niewykorzystany) ważny do września 2023 roku.

W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, które są sprawdzane i analizowane. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych Grupy oraz z celowych kredytów bankowych, przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich. W umowach kredytowych znajdują się zapisy o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych takich jak: LTC, LTV, LTR. Grupa na bieżąco monitoruje prognozowany i rzeczywisty poziom tych wskaźników.

Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku zmaterializowania się ryzyka związanego, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej czy ograniczeniem akcji kredytowej banków.

Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, zdaniem Grupy ryzyko utraty płynności należy uznać jako znikome.

Wiekowanie zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawia poniższa tabela (dane w tys. PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 933	473	4	14 358	36 768
Kaucje z tyt. Umów o budowę			6 731	2 793	9 524
Zobowiązania z tyt. leasingów			19 085	11 896	30 981
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rachunkach bieżących)			4 722	90 711	95 433
Zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)			5 735	46 988	52 723
RAZEM	21 933	473	36 277	166 746	225 429

3.8 Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Grupy UNIDEVELOPMENT w 2023 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- Rozwój i digitalizacja systemu zarządzania relacjami z klientami na każdym etapie obsługi;
- Rozpoczęcie budowy projektów na nowych rynkach deweloperskich;
- Zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy;
- Realizacja strategii ESG, która koncentruje się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy
- Adaptacja funkcjonujących rozwiązań informatycznych w zakresie optymalizacji i kontroli kosztów realizacji projektów do zaktualizowanych wymagań.

4 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT

4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2022	31.12.2021*	tys. PLN	Zmiana %
AKTYWA	749 123	699 077	50 046	7,2%
Aktywa trwałe	195 850	132 102	63 747	48,3%
Środki trwałe razem	15 304	16 578	-1 274	-7,7%
Wartości niematerialne	9 747	9 753	-6	-0,1%
Nieruchomości inwestycyjne	61 625	24 890	36 735	147,6%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	4 821	-4 821	-100,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	88	39	49	125,9%
Pożyczki udzielone	79 231	62 324	16 908	27,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 854	13 698	16 157	118,0%
Aktywa obrotowe	553 274	566 975	-13 702	-2,4%
Zapasy	437 725	363 477	74 248	20,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	44 503	43 424	1 079	2,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 086	233	7 854	3374,1%
Pożyczki udzielone	8 110	6 309	1 801	28,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 849	153 532	-98 684	-64,3%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	566 975	566 975	0	0,00%

	31.12.2022	31.12.2021*	tys. PLN	Zmiana %
PASYWA	749 123	699 077	50 046	7,2%
Kapitał własny	310 194	275 354	34 840	12,7%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	52 800	52 800	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611	28 611	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	150 621	127 233	23 388	18,4%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	238 707	215 319	23 388	10,9%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	71 487	60 034	11 452	19,1%
Zobowiązania długoterminowe	134 740	95 554	39 186	41,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	90 711	72 566	18 145	25,0%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	11 896	12 958	-1 062	-8,2%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	9 790	0	9 790	0,0%
Rezerwy długoterminowe	1 547	2 287	-739	-32,3%
Kaucje z tytułu umów	2 793	4 708	-1 916	-40,7%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	18 003	3 035	14 968	493,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	304 189	328 169	-23 980	-7,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	36 768	36 287	481	1,3%
Zobowiązania kontraktowe	181 052	170 967	10 085	5,9%
Kaucje z tytułu umów	6 731	7 368	-637	-8,6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4 723	52 299	-47 576	-91,0%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	19 085	18 698	387	2,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 724	10 542	-4 817	-45,7%
Rezerwy krótkoterminowe	50 107	32 009	18 097	56,5%

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

Na dzień 31 grudnia 2022 r. skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 50 046 tys. zł (7,2%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2021 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 48,3% (63 747 tys. zł) oraz spadku wartości aktywów obrotowych o 2,4% (13 702 tys. zł).

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN

	31.12.2022	31.12.2021*	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	412 348	391 322	21 026	5,4%
Aktywa trwałe	376 969	323 031	53 938	16,7%
Środki trwałe razem	14 423	15 507	-1 084	-7,0%
Wartości niematerialne	997	1 085	-88	-8,1%
Inwestycje w jednostki zależne	159 078	159 076	2	0,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	7 251	-7 251	-100,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	55	4	51	1275,0%
Pożyczki udzielone	202 253	139 153	63 100	45,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	163	955	-792	-82,9%
Aktywa obrotowe	35 379	68 291	-32 912	-48,2%
Zapasy	2 006	2 316	-310	-13,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	17 272	10 754	6 518	60,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 904	0	4 904	0,0%
Pożyczki udzielone	9 887	9 298	589	6,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 310	45 923	-44 613	-97,1%

	31.12.2022	31.12.2021*	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	412 348	391 322	21 026	5,4%
Kapitał własny	196 052	182 063	13 989	7,7%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	51 552	51 552	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 407	37 407	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	100 419	86 430	13 989	16,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	196 052	182 063	13 989	7,7%
Zobowiązania długoterminowe	151 064	112 142	38 922	34,7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	139 239	99 119	40 120	40,5%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	11 709	12 864	-1 155	-9,0%
Rezerwy długoterminowe	115	156	-41	-26,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	0	4	-4	-100,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	65 232	97 117	-31 885	-32,8%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 050	1 951	2 099	107,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	93	89	4	4,5%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	47 683	85 554	-37 871	-44,3%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 188	2 136	52	2,4%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 781	1 711	3 070	179,4%
Rezerwy krótkoterminowe	6 437	5 676	761	13,4%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	65 232	97 117	-31 885	-32,8%

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość aktywów Spółki UNIDEVELOPMENT SA wzrosła o 21 026 tys. zł (5,4%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2021 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 16,7% (53 938 tys. zł), oraz spadku aktywów obrotowych o 48,2% (32 912 tys. zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 12 miesięcy kończących się		Zmiana	
	31.12.2022	31.12.2021*	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	333 042	285 890	47 152	16,5%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	233 006	221 225	11 781	5,3%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	100 036	64 665	35 371	54,7%
Koszty sprzedaży	20 609	14 241	6 369	44,7%
Koszty ogólnego zarządu	9 700	7 624	2 076	27,2%
Pozostałe przychody operacyjne	4 288	14 898	-10 610	-71,2%
Pozostałe koszty operacyjne	6 483	10 219	-3 736	-36,6%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	67 532	47 480	20 052	42,2%
Przychody finansowe	8 337	3 185	5 152	161,7%
Koszty finansowe	10 495	5 499	4 996	90,8%
Oczekiwane straty kredytowe	289	582	-293	-50,4%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 207	6 427	-5 220	-81,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	66 292	51 011	15 281	30,0%
Podatek dochodowy	11 514	8 926	2 588	29,0%
Zysk (strata) netto	54 778	42 085	12 693	30,2%
z tego przypadający:				
udziałom niesprawującym kontroli	22 529	12 363	10 165	82,2%
akcjonariuszom jednostki dominującej	32 249	29 722	2 527	8,5%

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

W 2022 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z poziomem osiągniętym w roku 2021 wzrosły o 47 152 tys. zł, czyli o 16,5%.

Zysk netto na koniec 2022 roku jest wyższy niż w roku 2021 o 30,2%, tj. o 12 693 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 35 371 tys. zł (54,7%), natomiast EBIT o 15 281 tys. zł (30,0%).

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN

	Dane za 12 miesięcy kończących się		Zmiana	
	31.12.2022	31.12.2021*	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	22 365	18 295	4 070	22,2%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	20 608	18 446	2 162	11,7%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 757	-152	1 909	1255,9%
Koszty sprzedaży	440	312	128	41,0%
Koszty ogólnego zarządu	8 617	6 839	1 778	26,0%
Pozostałe przychody operacyjne	188	154	34	22,1%
Pozostałe koszty operacyjne	2 246	1 913	333	17,4%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 358	-9 061	-297	3,3%
Przychody finansowe	48 248	33 564	14 684	43,7%
Koszty finansowe	16 096	6 869	9 227	134,3%
Oczekiwane straty kredytowe	84	64	20	31,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 709	17 570	5 139	29,2%
Podatek dochodowy	1 204	5 766	-4 562	-79,1%
Zysk (strata) netto	21 505	11 804	9 701	82,2%

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

W 2022 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku 2021 wzrosły o 4 070 tys. zł, czyli o 22,2%. Zysk brutto ze sprzedaży w 2022 roku wyniósł 1 757 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego osiągnął wartość – 152 tys. zł (wzrost o 1255,9% r/r). Zysk EBIT spadł o 297 tys. zł (tj. 3,3%). Wynik na operacjach finansowych wzrósł

o 5 456 tys. zł w porównaniu z rokiem 2021. Zysk brutto wzrósł o 29,2% w stosunku do wartości osiągniętej w roku 2021. W konsekwencji powyższego wynik finansowy netto Spółki na koniec 2022 roku wzrósł o 9 701 tys. zł (tj. 82,2%) w porównaniu z rokiem 2021.

W roku 2022 wzrosły koszty ogólnego zarządu Spółki UNIDEVELOPMENT SA o 1 778 tys. zł (tj. 26,0%), co jest skutkiem m.in. przeprowadzanych zmian kadrowych i organizacyjnych oraz osiągniętego wzrostu wyniku Grupy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2022	31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	66 292	51 011
II. Korekty razem	-20 740	33 019
1. Amortyzacja:	3 078	2 442
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 822	3 389
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 323	-14 778
5. Zmiana stanu rezerw	10 460	21 084
6. Zmiana stanu zapasów	6 320	-88 468
7. Zmiana stanu należności	721	-29 730
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-42 025	139 318
9. Inne korekty	207	-238
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	18 010	84 030
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-27 543	-10 903
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 010	73 127
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 341	-426
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	181	54
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-48 849	-6 025
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	4 226
Odsetki otrzymane	5 499	2 326
Dywidendy otrzymane	0	8 681
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	0
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-17 760	-14 943
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	23 869	38
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-38 402	-6 068
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	54 098	94 369
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-83 392	-50 941
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 274	-1 946
Zapłacone odsetki	-9 726	-4 232
Wypłacone dywidendy	-22 059	-8 960
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-14 938	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-78 291	28 290
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	95 349	95 349
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-98 684	95 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	153 532	58 183
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*	54 849	153 532
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	17 648	41 543

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN

	31.12.2022	31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	22 709	17 570
II. Korekty razem	-33 622	-27 117
1. Amortyzacja:	2 072	1 795
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-34 018	-27 063
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 867	353
5. Zmiana stanu rezerw	721	1 865
6. Zmiana stanu zapasów	309	-2 063
7. Zmiana stanu należności	-6 716	-871
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	2 140	-1 134
9. Inne korekty	0	0
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-10 913	-9 547
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-763	-8 970
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 676	-18 517
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-866	-193
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	151	54
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	-54 175
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	7 249	4 236
Odsetki otrzymane	16 886	10 375
Dywidendy otrzymane	29 213	25 849
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	76 990	136 796
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-11 625	-10 032
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-127 144	-132 955
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	204	38
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 942	-20 007
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	150 230	139 005
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-147 165	-39 760
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 120	-1 786
Zapłacone odsetki	-15 980	-6 265
Wypłacone dywidendy	-8 960	-8 960
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-23 995	82 235
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-44 613	43 712
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-44 613	43 712
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	45 923	2 212
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 310	45 923
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	6	6

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
01 stycznia 2022	6 675	28 611	52 800	127 233	215 319	60 034	275 353
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	139	139	0	139
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	28 611	52 800	127 372	215 458	60 034	275 493
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	-9 000	-9 000	-13 672	-22 672
Zwrot wkładów	0	0	0	0	0	-14 938	-14 938
Objęcie kontroli	0	0	0	0	0	17 534	17 534
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	32 249	32 249	22 529	54 778
Całkowite dochody	0	0	0	32 249	32 249	22 529	54 778
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	23 249	23 249	11 452	34 701
31 grudnia 2022	6 675	28 611	52 800	150 621	238 707	71 487	310 194

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
01 stycznia 2022	6 675	37 407	51 552	86 430	182 063
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	1 483	1 483
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	37 407	51 552	87 913	183 547
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	- 9 000	- 9 000
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	21 505	21 505
Całkowite dochody	-	-	-	21 505	21 505
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	12 505	12 505
31 grudnia 2022	6 675	37 407	51 552	100 419	196 052

Zmiany w kapitale własnym Grupy kapitałowej i Spółki UNIDEVELOPMENT SA w 2022 roku związane są przede wszystkim z wypracowaniem zysku i wypłatą dywidendy.

4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

STRUKTURA KAPITAŁÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN (WYBRANE POZYCJE)

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021*
Kapitał własny	310 194	275 354
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	134 740	95 554
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	90 711	72 566
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	304 189	328 169
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 768	36 287
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4 723	52 299
RAZEM	749 123	699 077

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

STRUKTURA KAPITAŁÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN (WYBRANE POZYCJE)

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021*
Kapitał własny	196 052	182 063
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	151 064	112 142
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	139 239	99 119
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	65 232	97 117
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 050	1 951
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	47 683	85 554
RAZEM	412 348	391 322

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

Wskaźnik ROE dla Grupy UNIDEVELOPMENT obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2022 poziom 18,7% (wzrost o 1,8% w stosunku do roku ubiegłego), przede wszystkim w związku z wyższym zyskiem niż w roku 2021. Przy zadłużeniu na poziomie 0,59 (wskaźnik ogólnego zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością.

Głównym celem polityki zarządzania strukturą finansowania działalności Grupy jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego, a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej oraz utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto.

Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM GRUPY UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	126 414	156 521
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 768	228 198
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 849	153 532
Zadłużenie netto	108 333	231 187
Kapitał własny	310 194	275 354
Kapitał i zadłużenie netto	418 527	506 541
	25,88%	45,64%

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	31.12.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	200 820	199 672
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 143	2 044
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 310	45 923
Zadłużenie netto	203 652	155 793
Kapitał własny	196 052	182 063
Kapitał i zadłużenie netto	399 704	337 856
	50,95%	46,11%

4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT zawiera następujące informacje:

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek,
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym UNIDEVELOPMENT SA,
- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym UNIDEVELOPMENT SA.

4.4 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym

Grupa UNIDEVELOPMENT nie posiadała w roku 2022 lokat kapitałowych. Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych.

4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2022.

4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje.

5 INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2022 ROKU

5.1 Zdarzenia w okresie 2022 roku

5.1.1 Wypowiedzenie umowy o kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowej w warszawskiej dzielnicy Ursus

W dniu **31 stycznia 2022 r.** spółka Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (dalej „SPV”) wypowiedziała umowę z Bankiem Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej „Bank”) o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa (dalej „Umowa kredytowa”) w wysokości 30 000 000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów złotych) z przeznaczeniem na finansowanie II etapu projektu „Ursa Sky”.

5.1.2 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie

W dniu **16 lutego 2022 r.** umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie [Umowa]. Zamawiającym jest Uni 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], w której Unidevelopment S.A. posiada 100% udziałów.



Przedmiotem Umowy jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. W budynku o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych znajdzie się 56 lokali mieszkalnych, 4 lokale usługowe oraz 57 miejsc garażowych [Inwestycja].

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na I kwartał 2022 r., zaś zakończenia na III kwartał 2023 r.

Szacunkowe wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 34,5 mln zł netto.

Wynagrodzenie rzeczywiste netto stanowić będzie natomiast sumę kosztów bezpośrednich, kosztów ogólnych oraz marży i nie może przekroczyć kwoty tzw. wynagrodzenia maksymalnego rozumianego jako w/w wynagrodzenie szacunkowe powiększone o kwotę wskazanej w Umowie rezerwy w wysokości ok. 0,8 mln zł.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez Generalnego Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia szacunkowego) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez Generalnego Wykonawcę. Jednocześnie Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Unibep SA kary umownej w przypadku odstąpienia od Umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% wartości wynagrodzenia szacunkowego netto za roboty niewykonane i niezafakturowane do dnia odstąpienia. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć Generalnego Wykonawcę nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia szacunkowego netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Usługi zastępstwa inwestorskiego na Inwestycji oraz czynności polegające na prowadzeniu działań związanych z marketingiem i sprzedażą lokali powstałych w ramach Inwestycji będzie świadczyła spółka Unidevelopment S.A.

5.1.3 Zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia nieruchomości gruntowej w Częstochowie

W nawiązaniu zdarzenia z dnia 16 grudnia 2021 r. dot. zawarcia pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Unidevelopment, spółką UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Kupujący] a Spółką Akcyjną z siedzibą w Częstochowie [Sprzedający] umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących zabudowania dawnego „Starego Browaru”, położonych w Częstochowie w rejonie ulicy Ogrodowej [Umowa], w dniu **23 lutego 2022 r.** Strony zawarły aneks do Umowy [Aneks], mocą którego zmieniony został na dzień 7 kwietnia 2022 r. termin na odstąpienie od umowy przez Kupującego w przypadku, gdy wynik due diligence nie będzie satysfakcjonujący. W pozostałym zakresie istotne postanowienia Umowy nie uległy zmianie.

5.1.4 Zainicjowany przez Rosję konflikt zbrojny na Ukrainie

W dniu 24 lutego 2022 r. został zainicjowany przez Rosję konflikt zbrojny na Ukrainie, w związku z czym Zarząd Spółki Unidevelopment dokonał analizy dotyczącej bieżącej oceny wpływu konfliktu zbrojnego na działalność Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT. Na dzień publikacji niniejszego raportu Zarząd Spółki nie identyfikuje istotnych bezpośrednich rodzajów ryzyka, które mogłyby wpłynąć na funkcjonowanie Spółki i Grupy UNIDEVELOPMENT.

Obecna sytuacja ma m.in. wpływ na znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuację cen towarów, spadek wartości akcji, a tym samym może mieć wpływ na funkcjonowanie Spółki i Grupy UNIDEVELOPMENT w roku 2022. Zarząd uważa, że obecna sytuacja nie wymaga korygowania sprawozdania finansowego za rok 2021, lecz jest zdarzeniem po dacie bilansu, powodującym konieczność dodatkowych ujawnień. Nie można wykluczyć, że w związku z zaistniałą sytuacją realizacja projektów może ulec wydłużeniu.

W ocenie Zarządu w obecnej chwili nie jest możliwe przedstawienie dokładnych danych liczbowych w zakresie ewentualnego wpływu obecnej sytuacji na funkcjonowanie Spółki i Grupy UNIDEVELOPMENT. Faktyczny wpływ oraz potencjalne skutki rozprzestrzeniania się konfliktu na działalność Spółki i Grupy UNIDEVELOPMENT zostaną uwzględnione w księgach rachunkowych i przedstawione w sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

5.1.5 Przejęcie kontroli na projektem Ursa Park i Ursa Sky

W dniu **2 marca 2022 r.** na mocy aneksu nr 4 została dokonana zmiana umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) („Umowa Inwestycyjna”) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, na mocy których została przejęta przez Spółkę Unidevelopment SA wyłączna kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

W związku z powyższym w tym dniu zostały dokonane również następujące czynności:

- zmiana umów spółek Ursa Park i Ursa Sky – dotycząca wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) – dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawy

przekraczające zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki – oraz odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,

- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

5.1.6 Zawarcie umowy na realizację III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu

W dniu **11 marca 2022 r.** została podpisana umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu [Umowa]. Zamawiającym jest spółka zależna od Unidevelopment S.A., Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Poznaniu [Zamawiający], a Generalnym Wykonawcą (UNIBEP SA).



Przedmiotem Umowy jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. W dwóch budynkach o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 369 lokali mieszkalnych, 12 lokali usługowych oraz 374 miejsca garażowe [Inwestycja]. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w I kwartale 2022 r., a zakończenie w IV kwartale 2023 r. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 119,9 mln zł netto. Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez Generalnego Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy trwającą powyżej 14 dni w odniesieniu do tzw. kamieni milowych lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez Generalnego Wykonawcę, przy czym łączna wysokość kar umownych, jakimi może zostać obciążony Generalny Wykonawca nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Jednocześnie Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Generalnego Wykonawcy kary umownej w przypadku odstąpienia od Umowy z winy Zamawiającego. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Zawarcie przedmiotowej Umowy wpisuje się w realizację strategii Grupy Unibep oraz potwierdza rosnącą pozycję Grupy Unibep na rynku poznańskim. Organizacja procesu nadzoru nad realizacją Inwestycji należy do Monday Development Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A.

5.1.7 Zawarcie umów przedwstępnych dotyczących nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Włochy

W dniu **23 marca 2022 r.** zostały zawarte pomiędzy, zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Kupujący] a osobami fizycznymi umowy przedwstępne dotyczących nabycia prawa własności trzech sąsiadujących ze sobą nieruchomości o łącznej powierzchni ok 7,5 tys. m² położonych w Warszawie, w dzielnicy Włochy [łącznie jako Nieruchomość], za łączną cenę ok. 34,7 mln zł [Umowa].

Umowy przyręczone w odniesieniu do Nieruchomości zostaną zawarte etapowo, nie później niż do dnia 30 czerwca 2023 roku, po uprzednim spełnieniu się określonych w Umowie okoliczności, w tym dotyczących uzyskania satysfakcjonującego dla Kupującego wyniku badania stanu Nieruchomości [due diligence]. Jednocześnie Kupujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie do dnia 29 kwietnia 2022 r. w przypadku, gdy wynik due diligence nie będzie satysfakcjonujący.

W przypadku zawarcia umów przyręczonych Kupujący zamierza przeznaczyć Nieruchomość na realizację inwestycji deweloperskiej z potencjałem do realizacji ok. 200 lokali mieszkalnych. Pozostałe warunki poszczególnych umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień typowych dla tego rodzaju umów.

Zawarcie umów przedwstępnych dotyczących nabycia ww. nieruchomości ma na celu konsekwentne budowanie banku ziemi jako głównego celu rozwoju segmentu deweloperskiego.

5.1.8 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej przy ul. Tadeusza Joteyki w Warszawie

W dniu **19 kwietnia 2022 r.** pomiędzy, zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (UNI 1) a bankiem Santander Bank Polska S.A. (Bank) zostały zawarte umowy kredytu (Umowa), na mocy której Bank udzielił spółce UNI 1 nieodnawialnego kredytu deweloperskiego w maksymalnej wysokości ok. 37,9 mln zł (Kredyt Deweloperski) oraz odnawialnego kredytu VAT w wysokości 3,0 mln zł (Kredyt VAT) (łącznie Kredyty).



Kredyt Deweloperski został udzielony spółce UNI 1 z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 60,19% kosztów inwestycji deweloperskiej pn. „Pauza Ochota” realizowanej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie (Inwestycja). Natomiast Kredyt VAT udzielony został z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami ww. projektu oraz na zapłatę do urzędu skarbowego podatku VAT, należnego w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży, a także finansowanie zwrot środków pieniężnych wpłaconych na poczet ceny sprzedaży w zakresie podatku VAT, na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży, w przypadku, gdy od nich odstąpiono lub je rozwiązano.

Oprocentowanie Kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 1M powiększony o ustaloną marżę. Termin spłaty Kredytów został ustalony jako wcześniejszy z następujących terminów: i) dzień przypadający 12 miesięcy po dacie zakończenia

budowy, ii] dzień przypadający 36 miesięcy po dacie pierwszej wypłaty odpowiednio Kredytu Deweloperskiego/Kredytu VAT, iii] dzień przypadający 42 miesiące po dacie zawarcia Umowy.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy są w szczególności: i) umowna hipoteka łączna do kwoty ok. 61,3 mln zł ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów; ii) zastaw rejestrowy do kwoty ok. 61,3 mln zł oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki UNI 1; iii) zastawy rejestrowe do kwoty ok. 61,3 mln zł oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia Kredytów, przy czym na wierzytelnościach z rachunku powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy.

Pozostałe warunki Umowy, w tym odnoszące się do wypowiedzenia czy rozwiązania Umowy, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

5.1.9 Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Praga – Południe w Warszawie

W dniu **30 maja 2022 r.** została zawarta pomiędzy spółką zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 3 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Kupujący] a spółką akcyjną z siedzibą w Warszawie, umowa nabycia nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Praga – Południe [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu o obszarze ok. 0,87 ha wraz z własnością usytuowanych na nim budynków, budowli i urządzeń [Nieruchomość], za cenę 46,7 mln zł netto, tj. ok. 57,4 mln zł brutto. Nieruchomość zostanie Kupującemu wydana w dniu zawarcia Umowy. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której zaplanowano realizację ok. 240 jednostek. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji nastąpi w III kwartale 2024 r. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od postanowień typowych dla tego rodzaju umów. Obsługa procesu inwestycyjnego w ramach w/w inwestycji będzie należała do Unidevelopment S.A. Zawarcie przedmiotowej Umowy jest potwierdzeniem realizacji przyjętych celów rozwojowych Grupy Unibep dla segmentu deweloperskiego odnoszących się do budowania banku ziemi na rynku warszawskim.

5.1.10 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację kolejnego etapu inwestycji deweloperskiej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu

W dniu **22 lipca 2022 r.** zostały zawarte pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką Fama Development Spółka z o.o. Spółka jawna z siedzibą w Poznaniu [Fama] a bankiem PKO Bank Polski S.A. [Bank] umowy kredytu inwestorskiego [Umowa 1] na kwotę 121,2 mln zł [Kredyt Deweloperski] oraz umowy odnawialnego kredytu obrotowego na finansowanie podatku VAT [Umowa 2] w wysokości 5,0 mln zł [Kredyt na VAT] [łącznie Kredyty].

Kredyt Deweloperski został udzielony spółce Fama z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie do 73,63% planowanych kosztów netto związanych z realizacją inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych „E” i „F” z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Fama Jeżyce Etap III” [Inwestycja] oraz na finansowanie odsetek od Kredytu Deweloperskiego oraz od Kredytu na VAT.

Kredyt na VAT zostanie wykorzystany na finansowanie podatku VAT naliczonego od kosztów związanych z realizacją Inwestycji.

Oprocentowanie Kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o ustaloną marżę Banku. Kredyty udzielone zostały na okres od 22 lipca 2022 r. do 31 sierpnia 2024 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku wynikających z obu Umów są w szczególności: i) umowna hipoteka łączna do kwoty ok. 189 mln zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja; ii) zastaw finansowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych Fama prowadzonych w Banku w kwocie ok. 189 mln zł; iii) zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy ruchomych i zbywalnych prawach majątkowych o najwyższym pierwszeństwie do kwoty ok. 189 mln zł.

Pozostałe warunki Umów, w tym odnoszące się do ich wypowiedzenia lub rozwiązania, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

5.1.11 Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonych w dzielnicy Białołęka w Warszawie

W dniu **19 sierpnia 2022 r.** została zawarta pomiędzy, należącą zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Kupujący] a spółką komandytowo - akcyjną z siedzibą w Legionowie [Sprzedający], umowa nabycia dwóch niezabudowanych sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Białołęka [Umowa].

Przedmiotem Umowy jest nabycie własności dwóch nieruchomości: o obszarze ok. 0,48 ha oraz ok. 0,86 ha [Nieruchomości] za łączną cenę 10,0 mln zł netto [Cena].

Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziano realizację ok. 170 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji zaplanowano w I kwartale 2026 r.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od postanowień typowych dla tego rodzaju umów. Obsługa procesu inwestycyjnego w ramach w/w inwestycji będzie należała do Unidevelopment S.A.

Zawarcie przedmiotowej Umowy świadczy o realizacji przyjętych celów rozwojowych Grupy Unibep dla segmentu deweloperskiego odnoszących się do budowania banku ziemi na rynku warszawskim.

5.1.12 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację kolejnego etapu Osiedla Idea w Radomiu

W dniu **17 października 2022 r.** podpisano umowę o kredyt obrotowy - deweloperski na kwotę 9 mln zł pomiędzy Lubelskim Bankiem Spółdzielczym a spółką Nowa Idea Sp. z o.o.



Środki z kredytu zostaną wykorzystane na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Osiedle Idea Venus oraz Osiedle Idea Ogrody II.

Ostateczna data spłaty kredytu przypada na 31 grudnia 2023 r.

5.2 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

5.2.1 Przygotowanie do emisji i emisja obligacji

W dniu **7 marca 2023 r.** Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. wyraziła zgodę na uruchomienie programu emisji obligacji do 35 mln zł i dokonanie w ramach tego programu pierwszej emisji obligacji o wartości nominalnej do 23,5 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment.

Dodatkowo, w dniu 7 marca 2023 podjęte zostały uchwały Zarządu Unidevelopment S.A. nr 1/03/2023 oraz 2/03/2023 w sprawie uruchomienia programu emisji i emisji obligacji serii A. Unidevelopment będzie ubiegać się również o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist.

Zgodnie z powyższym, w dniu **5 kwietnia 2023 r.** spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 23 500 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. o łącznej kwocie 23,5 mln zł.

5.2.2 Zawarcie przez spółkę zależną przyrzeczonej umowy sprzedaży inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu

W dniu **14 kwietnia 2023 r.** pomiędzy funduszem inwestycyjnym [Kupujący], a spółką zależną od Unidevelopment S.A. [Unidevelopment] tj. 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu [Sprzedający], zawarta została przyrzeczona umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości w Poznaniu [Umowa] obejmująca inwestycję mieszkaniową pod nazwą Fama Jeżyce Etap II [Inwestycja].

Inwestycja obejmuje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, zrealizowane przez Unibep SA, jako generalnego wykonawcę.

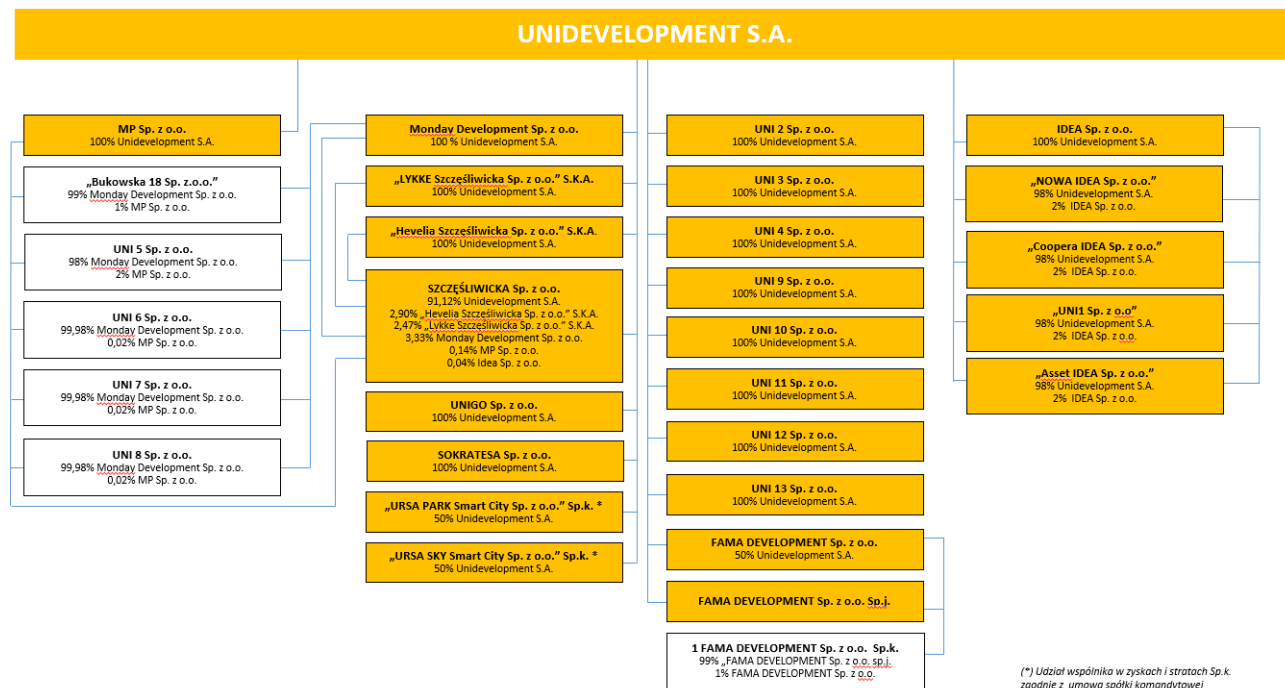
Łączna cena [Cena] z tytułu sprzedaży prawa własności ww. nieruchomości w ramach Inwestycji wynosi ok. 109,9 mln zł netto, przy czym na poczet Ceny, w formie zadatków, zaliczek lub depozytu notarialnego, Kupujący uregulował na rzecz Sprzedającego kwotę ok. 105,3 mln zł a zapłaty na rzecz Sprzedającego pozostała kwota ok. 4,6 mln zł netto. Zgodnie z Umową Sprzedający przenosi na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki związane z Inwestycją, a pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów

Poza wyżej opisanym zdarzeniem po dniu bilansowym nie wystąpiły inne istotne zdarzenia i nie zostały podpisane, żadne istotne umowy.

6 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

6.1 Opis grupy kapitałowej

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT (STAN NA DZIEŃ 20 kwietnia 2023 r.)



6.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIDEVELOPMENT

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIDEVELOPMENT składa się z 31 podmiotów, w tym z 15 spółek, w których UNIDEVELOPMENT SA posiada bezpośrednio 100% udziałów.

Podmioty wchodzące w skład Grupy UNIDEVELOPMENT na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania to:

- UNIDEVELOPMENT SA z siedzibą w Warszawie,
- MONDAY DEVELOPMENT Sp. z o.o. (dawniej: MONDAY DEVELOPMENT SA),
- UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- SOKRATESA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
- HEVELIA UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
- MP Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
- Bukowska 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: BUKOWSKA 18 MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu,
- IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- NOWA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- URSA PARK SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
- URSA SKY SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,

17. FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. (dawniej: WIEPOFAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o.) z siedzibą w Poznaniu,
18. FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna (dawniej: FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu,
19. 1 FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Poznaniu,
20. UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
21. UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
22. UNI 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
23. UNI 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
24. UNI 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
25. UNI 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
26. UNI 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
27. UNI 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
28. UNI 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
29. UNI 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
30. UNI 12 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
31. UNI 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym znajdują się informacje o spółkach Grupy i o dokonanych inwestycjach w jednostkach wycenianych metodą praw własności.

6.1.2 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT

6.1.2.1. Wykreślenie spółki Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k. z Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców

W dniu **4 lutego 2022 r.** została wykreślona z KRS spółka Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k.

6.1.2.2. Przejęcie kontroli na projektem Ursa Park i Ursa Sky

Przejęcie kontroli na projektem Ursa Park i Ursa Sky zostało opisane w części dot. zdarzeń istotnych w pkt 5.1.5.

6.1.2.3. Zmiana danych komplementariusza w spółce

W dniu **8 lipca 2022 r.** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, IV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę danych komplementariusza w spółce HEVELIA UDM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A i wpisał w miejsce spółki UDM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ spółkę SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

6.1.2.4. Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu **22 września 2022 r.** zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek: 1) OSIEDLE MARYWILSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 2) OSIEDLE IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 3) "MICKIEWICZA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 4) ZIELONY SOŁĄCZ TARASY MP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, 5) MONDAY KOSMONAUTÓW MP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU ze spółką SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ. Odpowiednie wnioski do KRS zostały złożone w dniu 4 października 2022 r. Połączenie będzie skuteczne od dnia zarejestrowania w KRS. Planowany termin połączenia to 2 stycznia 2023 r.

6.1.3 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym

6.1.3.1. Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – rejestracja w KRS

W konsekwencji podjętych w dniu **22 września 2022 r.** uchwał o połączeniu spółek:

- a) Osiedle Marywilska Sp. z o.o.,
- b) Osiedle Idea Sp. z o.o.,
- c) „Mickiewicza Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k.,
- d) Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
- e) Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ze spółką SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w dniu **2 stycznia 2023 r.** KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. z ww. spółkami. Spółki przejmowane w najbliższym czasie zostaną wykreślone z KRS (z urzędu).

Poza wyżej opisanymi po dniu bilansowym nie wystąpiły inne zmiany w Grupie Unidevelopment.

6.1.4 Władze UNIDEVELOPMENT SA

ZARZĄD

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT SA.

Zarząd UNIDEVELOPMENT SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki i Regulaminu Zarządu.

Zarząd Spółki składa się z czterech osób.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,
Ewa Przeździecka – Wiceprezes Zarządu,
Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Mariusz Przystupa – Wiceprezes Zarządu.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie IV Kadencji Spółki UNIDEVELOPMENT SA wynosi 3 (trzy) lata, a rozpoczął się od dnia 6 lipca 2022 r.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki jest Członek Zarządu łącznie z prokurentem bądź dwóch Członków Zarządu działających łącznie.

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu Spółki jest następujący:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,
Ewa Przeździecka – Wiceprezes Zarządu,
Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Mariusz Przystupa – Wiceprezes Zarządu.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIDEVELOPMENT SA. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki i Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Leszek Marek Gołąbiecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Bożenna Lachocka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej,
Piotr Kroenke – Członek Rady Nadzorczej,
Sławomir Kiszycki – Członek Rady Nadzorczej.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Radzie Nadzorczej IV Kadencji Spółki UNIDEVELOPMENT SA wynosi 3 (trzy) lata, a rozpoczął się od dnia 6 lipca 2022 r.

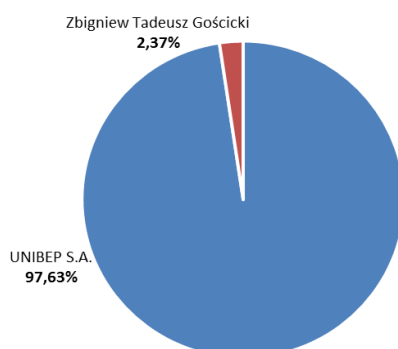
Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest taki sam, jak na dzień bilansowy.

6.2 Akcjonariat

Na dzień 31 grudnia 2022 r. kapitał zakładowy UNIDEVELOPMENT SA wynosił 6 675 000 zł i dzielił się na 66 750 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym(%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
UNIBEP SA	65 170 000	97,63%	65 170 000	97,63%
Zbigniew Tadeusz Gościcki	1 580 000	2,37%	1 580 000	2,37%
RAZEM	66 750 000	100%	66 750 000	100%

*Stan wg wiedzy UNIDEVELOPMENT SA na dzień 31.12.2022



6.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2022 r.

Zarząd UNIDEVELOPMENT SA stoi na stanowisku, iż uprawnienie akcjonariuszy do otrzymania dywidendy jako udziału w zysku powinno być traktowane na równi z potrzebami Grupy w zakresie rozwoju i pozyskania nowego finansowania, jak również z uwzględnieniem interesów dotychczasowych i przyszłych kredytodawców oraz akcjonariuszy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIDEVELOPMENT SA w dniu 6 lipca 2022 r. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za 2021 r. dotyczącą przeznaczenia zysku UNIDEVELOPMENT SA za 2021 r. w kwocie 9 000 000 zł (słownie: dziewięć milionów złotych) na wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki, a w kwocie 2 804 205,86 zł (słownie: dwa miliony osiemset cztery tysiące dwieście pięć zł 86/100) na kapitał zapasowy.

Zarząd Unidevelopment SA w dniu 28 grudnia 2022 r. podjął uchwałę w sprawie wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2022 w łącznej kwocie 9 000 000 zł (słownie dziewięć milionów złotych). Uprawnionymi do zaliczki byli akcjonariusze Spółki na dzień 22 grudnia 2022 r. (dzień ustalenia prawa do zaliczki).

W dniu 21 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę akcjonariuszom przez Zarząd Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2022.

Uprawnionymi do zaliczki byli akcjonariusze Spółki na dzień 1 grudnia 2022 r. (dzień ustalenia prawa do zaliczki).

W zakresie rekomendacji w przyszłych latach Zarząd UNIDEVELOPMENT SA podejmując decyzję w ww. sprawie będzie brał pod uwagę między innymi aktualną sytuację finansów Grupy, aktualną sytuację rynkową, osiągnięte przez Grupę wyniki oraz przewidywane (dla utrzymania tempa wzrostu) potrzeby inwestycyjne Grupy.

Powyższa polityka dywidendowa będzie podlegać okresowej weryfikacji z uwzględnieniem wskazanych wyżej czynników, jednak akcjonariusze muszą brać pod uwagę fakt, iż ostateczne decyzje w zakresie wypłaty dywidendy lub przeznaczenia zysku w całości bądź części na kapitały UNIDEVELOPMENT SA zależą od uchwał Walnego Zgromadzenia podejmowanych z zastosowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz z uwzględnieniem ewentualnych ograniczeń wynikających z nałożonych na Spółkę obowiązków.

6.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT SA

W roku 2022 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT SA.

6.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiła zmiana akcjonariuszy posiadających ponad 5% w kapitale akcyjnym.

6.2.4 Informacja o posiadanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT oddziałach i zakładach

Spółka UNIDEVELOPMENT SA i pozostałe podmioty z Grupy UNIDEVELOPMENT nie posiadają oddziałów i zakładów.

6.3 Informacje pozostałe

6.3.1 W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy UNIDEVELOPMENT zawarte są dodatkowo następujące informacje

Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

6.3.2 Istotne postępowania sądowe

SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- Przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty mieszkaniowej w inwestycji Osiedle 360° przy ul. Kapelanów AK w Warszawie o zapłatę kwoty tytułem roszczeń za wady budynku przeciwko spółce SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wartość przedmiotu sporu: 1 460 000,00 zł.

Sprawa w toku.

- Spór dotyczący rozliczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach inwestycji POINT HOUSE w Warszawie

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa nabywcy lokalu mieszkalnego w inwestycji przy ul. Wyścigowej w Warszawie o zapłatę przeciwko GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Wartość przedmiotu sporu: 40 179,00zł

Sprawa w toku (wyrok Sądu I instancji nieprawomocny). W dniu 13 grudnia 2022 r. Spółka wniosła apelację od wyroku Sądu I instancji.

- Spór dotyczący zwrotu kosztów usunięcia wady lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji Osiedle Idea Ogrody w Radomiu

Przed Sądem Okręgowym w Radomiu zostało wszczęte postępowanie z powództwa nabywcy lokalu mieszkalnego w inwestycji Osiedle Idea Ogrody o zapłatę zwrotu kosztów przeciwko Osiedle Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wartość przedmiotu sporu: 99 622,00 zł

Sprawa w toku.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

- Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa wierzyciela o uznanie umowy za bezskuteczną wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

Wartość przedmiotu sporu : 650 000,00 zł

Sprawa w toku. W dniu 17 kwietnia 2023 r. odbyła się pierwsza rozprawa.

7 OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2022 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy UNIDEVELOPMENT. Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Grupy UNIDEVELOPMENT.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2022 r. – Grant Thornton Polska P.S.A. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone przez Zarząd UNIDEVELOPMENT SA w dniu 20 kwietnia 2022 r.

Zarząd UNIDEVELOPMENT SA

Zbigniew Gościcki

Ewa Przeździecka

Mirosław Szczepański

Mariusz Przystupa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



UNIDEVELOPMENT S.A.

ul. Kondratowicza 37
03-285 Warszawa
T (+48 22) 298 98 96
www.unidevelopment.pl