



Sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2023

SPIS TREŚCI

1. LIST ZARZĄDU.....	4
2. WPROWADZENIE.....	6
2.1 Informacje wprowadzające.....	6
2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT.....	8
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	11
3.1 Przedmiot działalności.....	11
3.2 Informacja o zaopatrzeniu	14
3.3 Rynek i perspektywy rozwoju	14
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.....	22
4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT.....	23
4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	23
4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	29
4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	30
4.4 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym.....	30
4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	30
4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	30
5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	31
5.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2023 roku.....	31
5.2 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	33
6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	35
6.1 Opis grupy kapitałowej	35
6.2 Akcjonariat.....	38
6.3 Informacje pozostałe	39
7. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	40

1. LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

Oddajemy w Państwa ręce sprawozdanie Zarządu Unidevelopment SA z działalności w I półroczu 2023 r. W podsumowywanym okresie widoczne było ożywienie w całym sektorze deweloperskim. Dla naszej spółki był to czas wyjątkowej pracy związanej ze sprzedażą mieszkań w realizowanych inwestycjach, jak i przygotowań do uruchomienia kolejnych projektów.



Pewność wyniku i realizacji założeń sprzedażowych

W I półroczu 2023 r. w Unidevelopment SA przekazaliśmy klientom 432 lokale, w tym 271 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich. Sfinalizowaliśmy m.in. sprzedaż II etapu inwestycji Fama Jeżyce (Poznań) na rzecz klienta instytucjonalnego i przekazywaliśmy lokale w inwestycjach oddanych do użytkowania w poprzednim roku - przede wszystkim na Osiedlu Latte (Warszawa), Osiedlu Idea Leo oraz Osiedlu Idea Ogrody Etap I (Radom). W IV kwartale tego roku rozpoczniemy przekazywanie

mieszkań m.in. w inwestycji Pauza Ochota - warszawskim projekcie z segmentu premium. Inwestycje są realizowane zgodnie z harmonogramem, co powoduje, że jesteśmy spokojni o wynik naszej spółki w całym 2023 r.

W I półroczu 2023 r. podpisaliśmy umowy na sprzedaż 198 lokali, w tym 105 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich. Na koniec czerwca 2023 r. w ramach realizowanych inwestycji mieliśmy zawartych 31 umów rezerwacyjnych. W podsumowywanym okresie prowadziliśmy sprzedaż w ramach 7 projektów. W dwóch z nich, na Osiedlu Latte (Warszawa) i Osiedlu Idea Ogrody Etap I (Radom), zakończyliśmy sprzedaż wszystkich lokali. Pod koniec I półrocza 2023 r. rozpoczęliśmy budowę projektów Sadyba Spot (Warszawa) i Osiedle Idea Orion (Radom), powiększając jednocześnie portfel dostępnych mieszkań o 267 lokali. Przełożyło się to na łączną liczbę 537 mieszkań w naszej ofercie na 30 czerwca 2023 r. Daje to dobrą perspektywę dla realizacji założeń sprzedażowych w kolejnych miesiącach br. W tym roku, po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozwoleń, planujemy jeszcze wznowienie sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji Kusocińskiego (Gdańsk) oraz wprowadzenie do oferty inwestycji Osiedle Idea Ogrody Etap III (Radom).

Zaufanie inwestorów potwierdzone podczas emisji obligacji

W kwietniu i w czerwcu 2023 r. Unidevelopment SA pozyskała łącznie 34,9 mln zł z emisji trzyletnich obligacji serii A i B, realizując program emisji papierów dłużnych. Ponadto, z końcem lipca nasza spółka uplasowała trzyletnie walory serii C o łącznej wartości 20 mln zł. W przypadku wszystkich wymienionych serii popyt na obligacje przewyższył ich podaż, dlatego konieczna była redukcja zapisów. Pozyskane środki przeznaczymy na finansowanie obecnych i przyszłych projektów deweloperskich. Sukces zrealizowanego programu emisji obligacji świadczy o tym, że inwestorzy doceniają mocną pozycję naszej spółki i dobrze postrzegają jej strategię rozwoju. Powrót na rynek długu jest ważnym krokiem w kontekście realizacji naszych długoterminowych planów. Wszystkie trzy serie obligacji będą notowane na rynku Catalyst.

Perspektywy rozwoju

Na rynku mieszkaniowym obserwujemy obecnie ożywienie. Wyraźnym trendem jest zwiększony udział klientów kredytowych w ogólnej liczbie zawieranych przez nas transakcji. Dzięki złagodzeniu warunków Rekomendacji S w zakresie oceny zdolności kredytowej dla osób ubiegających się o kredyt mieszkaniowy i programowi „Bezpieczny Kredyt 2%” więcej osób ma możliwość kupna własnego mieszkania. Ostatnie miesiące potwierdziły, że oferta Unidevelopment odpowiada aktualnym preferencjom klientów. W momencie wejścia programu „Bezpieczny Kredyt 2%” w życie posiadaliśmy ponad 350 lokali spełniających jego kryteria.

Jako deweloper mieszkaniowy, oprócz zmian związanych z popytem, bierzemy pod uwagę również szereg innych czynników wpływających na sytuację w naszym sektorze. W ostatnich latach obserwujemy wydłużający się czas trwania procedur administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia nowych inwestycji. Mając tego świadomość, obecnie prowadzimy działania w celu uzyskania z wyprzedzeniem pozwoleń na budowę dla kolejnych etapów projektów Fama Jeżyce (Poznań) i Osiedle

Idea (Radom), których realizację planujemy w najbliższych latach. Liczymy jednocześnie, że na rynku będą zachodziły zmiany pozwalające usprawnić prowadzenie inwestycji deweloperskich. Jak pokazuje przykład przyjętego przez Radę Ministrów rozporządzenia podnoszącego do 1ha próg powierzchni parkingów i hal garażowych w inwestycjach mieszkaniowych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji środowiskowych, dialog władz z przedstawicielami branży może skutkować wprowadzeniem rozwiązań korzystnych dla rozwoju mieszkalnictwa w naszym kraju. W naszej opinii strona rządowa może też ułatwić inwestorom wypełnienie luki mieszkaniowej dzięki uwolnieniu gruntów Skarbu Państwa na potrzeby realizacji nowych projektów deweloperskich. Taki krok pozwoliłby zwiększyć liczbę lokali dostępnych na rynku i byłby korzystny dla klientów.

W najbliższym okresie będziemy koncentrować się na uruchamianiu nowych projektów oraz na przygotowaniu atrakcyjnej i dostosowanej do potrzeb rynkowych oferty. Posiadamy bank ziemi o dużym potencjale pozwalający wyjść naprzeciw zwiększonemu popytowi. Aktualnie podejmujemy też działania mające na celu wzmocnienie naszego portfela gruntów na kluczowych dla nas rynkach. Sytuacja w sektorze mieszkaniowym oraz efekty naszych działań przekładają się na pozytywne perspektywy Unidevelopment SA w kolejnych miesiącach tego roku oraz w dłuższym okresie.

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 prowadzona na rynku warszawskim, poznańskim, radomskim i trójmiejskim.

Wśród obecnie realizowanych przez Grupę Unidevelopment projektów mieszkaniowych znajdują się w Warszawie: Pauza Ochota oraz Sadyba Spot, w Poznaniu – Fama Jeżyce oraz w Radomiu – Osiedle Idea.

Łącznie od początku działalności zostało oddane do użytkowania przeszło 5 710 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



PLGBC
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego



	GRUPA UNIDEVELOPMENT	UNIDEVELOPMENT SA
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	197 609 tys. zł	9 694 tys. zł
EBITDA	40 337 tys. zł	- 1 798 tys. zł
ZYSK NETTO	30 713 tys. zł	30 980 tys. zł
GOTÓWKA	68 580 tys. zł	20 381 tys. zł
ROE	9,7 %	14,6 %
UMOWY DEWELOPERSKIE	198 szt.	

2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unidevelopment

Przychody netto ze sprzedaży Grupy w I półroczu 2023 roku wzrosły o 7,5 mln zł (3,9%) do 197,6 mln zł w porównaniu z analogicznym okresem roku 2022 (190,1 mln zł). Zysk netto Grupy zmniejszył się o 9,3 mln zł (23,3%) z 40,0 mln zł w I półroczu roku 2022 do 30,7 mln zł w analogicznym okresie roku 2023.

W I półroczu 2023 roku wydano klientom 432 lokali mieszkalnych klientom, w tym pakiet 270 mieszkań dla klienta instytucjonalnego, w porównaniu z 336 lokali mieszkalnych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

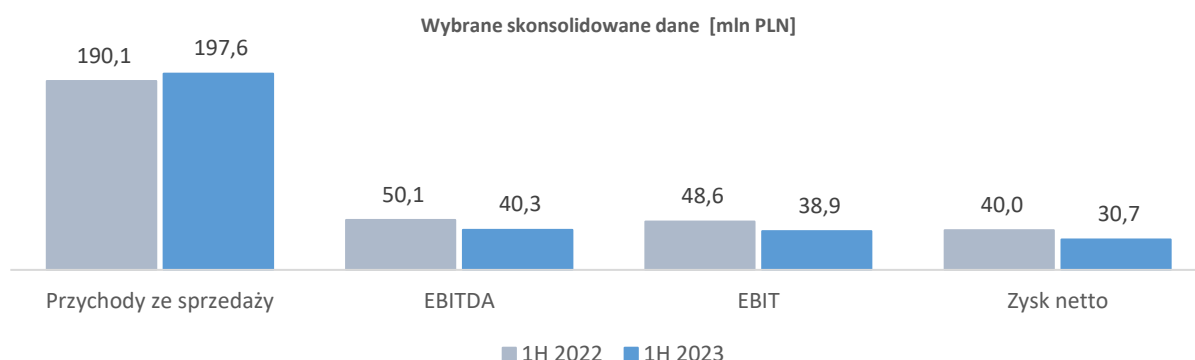
Oslabieniu uległy także wskaźniki rentowności EBIT oraz rentowności netto (ROS). Rentowność EBIT wyniosła 19,7% (spadek o 5,8% w stosunku do I półrocza 2022), natomiast ROS – 15,5% (spadek o 5,5 pkt. proc.). Wartość ROE spadła o 4,1 pkt. proc. i wyniosła na koniec I półrocza 2023 roku 9,7%. Głównym powodem spadku rentowności było przekazanie w I półroczu 2023 pakietu 270 mieszkań dla klienta instytucjonalnego na projekcie o mniejszej rentowności.

Na uzyskane wyniki finansowe w I półroczu 2023 roku przede wszystkim miały wpływ następujące czynniki:

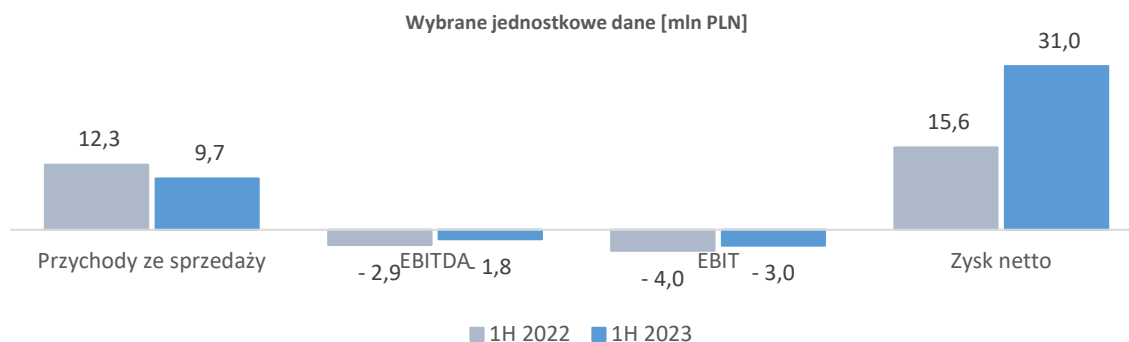
- zakończenie realizacji inwestycji – Osiedle Idea Ogrody Etap 2 w Radomiu;
- finalizacja umowy sprzedaży i przekazanie protokołem projektu Fama Jeżyce Etap 2 (270 mieszkań) na rzecz klienta instytucjonalnego.

Osiągnięte wyniki finansowe w roku I półroczu 2023 wskazują, że kondycja finansowa Grupy pozostaje stabilna mimo konfliktu zbrojnego Rosji na Ukrainie, wysokich stóp procentowych oraz wysokiej inflacji.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT



	Dane w tys. PLN za 6 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży	197 609	190 114	42 837	40 949
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	40 337	50 116	8 744	10 795
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	38 919	48 564	8 437	10 460
Zysk netto	30 713	40 025	6 658	8 621

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	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży	9 694	12 343	2 101	2 659
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	-1 798	-2 917	-390	-628
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-2 991	-3 970	-648	-855
Zysk netto	30 980	15 577	6 716	3 355

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 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 4,6130 PLN/EUR.

od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 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 4,6427 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	194 520	195 850	43 709	41 760
Aktywa obrotowe	489 996	553 274	110 104	117 971
Aktywa razem	684 516	749 123	153 813	159 731
Kapitał własny	325 907	310 194	73 233	66 141
Kapitał obcy	358 609	438 929	80 581	93 590
Pasywa razem	684 516	749 123	153 813	159 731

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	400 289	376 969	89 947	80 539
Aktywa obrotowe	83 553	35 379	18 775	7 559
Aktywa razem	483 842	412 348	108 721	88 097
Kapitał własny	227 032	196 052	51 015	41 886
Kapitał obcy	256 810	216 296	57 706	46 211
Pasywa razem	483 842	412 348	108 721	88 097

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

30.06.2023 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR,
31.12.2022 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-5 192	31 523	-1 125	6 887
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	51	-34 505	11	-7 538
C. Przepływy z działalności finansowej	18 871	-65 021	4 091	-14 204
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	13 731	-68 003	2 977	-14 856
F. Środki pieniężne na początek okresu	54 849	153 532	11 695	33 270
G. Środki pieniężne na koniec okresu	68 580	85 529	15 410	18 237

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-7 130	602	-1 602	128
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-6 042	-39 245	-1 358	-8 371
C. Przepływy z działalności finansowej	32 243	-162	7 245	-35
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	19 071	-38 805	4 285	-8 277
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 310	45 923	279	9 985
G. Środki pieniężne na koniec okresu	20 381	7 114	4 580	1 517

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2023 r. - 30.06.2023 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 4,6130 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 roku, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2022 r. - 30.06.2022 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 4,6427 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2022 roku, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	1H 2023	1H 2022
Rentowność EBIT	19,7%	25,5%
Rentowność netto (ROS)	15,5%	21,1%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	9,7%	13,8%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,3%	2,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,59	0,59
Wskaźnik płynności bieżącej	1,82	1,71
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,18	0,27

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	1H 2023	1H 2022
Rentowność EBIT	-30,9%	-32,2%
Rentowność netto (ROS)	319,6%	126,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	14,6%	21,0%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	43,2%	37,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,52	0,52
Wskaźnik płynności bieżącej	1,86	1,41
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,26	0,27

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 I półroczu 2023 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.

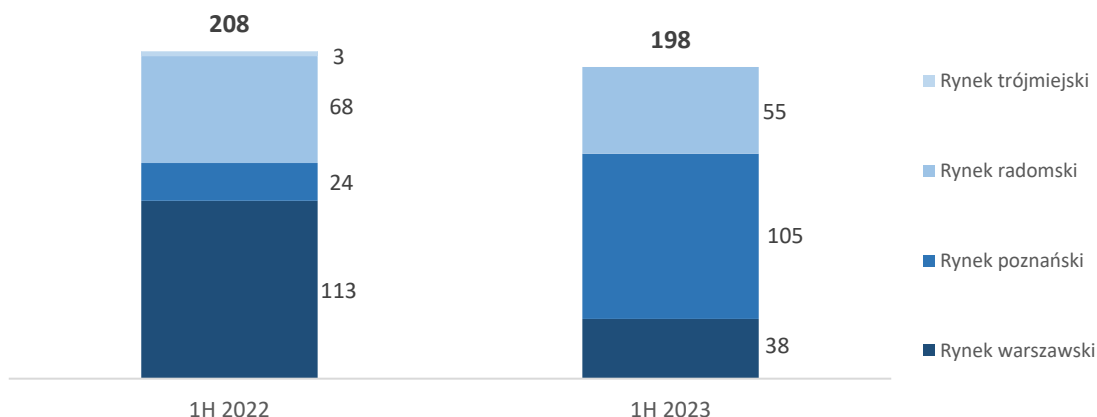
W Grupie realizowanych jest jednocześnie kilka projektów deweloperskich. Na bieżąco dokonywany jest przegląd i ocena:

- projektów w okresie przygotowania ich do budowy jako 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 I półroczu 2023 roku 198 umów deweloperskich, a 432 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 105 i 271.

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania Klientom
Rynek warszawski	38	77
Rynek poznański	105	270
Rynek radomski	55	85
Razem	198	432
<i>w tym JV</i>	<i>105</i>	<i>271</i>

Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]



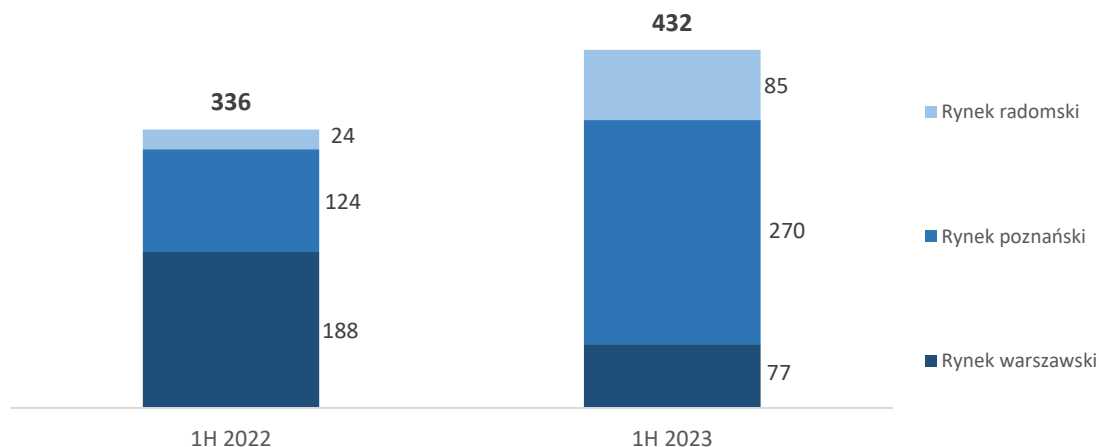
Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2023 na rynku poznańskim obejmuje sprzedaż 105 mieszkań w ramach projektów JV.

Ogółem w I półroczu 2023 podpisano 198 umów deweloperskich/przedwstępnych, tj. o 4,8% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 537 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 136 na rynku warszawskim, 178 na rynku poznańskim i 223 na rynku radomskim.

Oferta w ramach projektów JV na koniec I półroczu 2023 roku wynosiła 178 mieszkań na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

Przekazania mieszkań [szt.]



W I półroczu 2023 przekazano protokolarnie 432 mieszkania, tj. 28,6% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przekazania w I półroczu 2023 na rynku poznańskim obejmują sprzedaż 270 mieszkań na rzecz klienta instytucjonalnego w ramach projektu JV.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w I półroczu 2023 roku i mieszkań będących w ofercie na 30 czerwca 2023 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2022	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2023 [do dnia 30 czerwca 2023]	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2023	Razem
Latte	102	22	-	124
Pauza Ochota	13	16	27	56
Sadyba Spot	2	-	109	111
Rynek warszawski	117	38	136	291
Osiedle Idea Venus	40	45	52	137
Osiedle Idea Orion	-	-	167	167
Osiedle Idea Ogrody	10	10	4	24
Rynek radomski	50	55	223	328
Kusocińskiego	3	-	-	132 ⁽²⁾
Rynek gdański	3	-	-	132
Fama Jeżyce ⁽¹⁾	86	105	178	369
Rynek poznański	86	105	178	369
Ogółem	256	198	537	1 120
<i>w tym JV</i>	<i>86</i>	<i>105</i>	<i>178</i>	<i>369</i>

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

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

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

3.1.1 Projekty deweloperskie w I półroczu 2023 roku

W I półroczu 2023 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 2023 r. do dnia 30 czerwca 2023 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
Osiedle Idea Orion	167	5
Rynek radomski	167	5
OGÓŁEM	278	13

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

W I półroczu 2023 roku rozpoczęto budowę 278 mieszkań na 2 projektach, w tym 111 mieszkań na 1 projekcie w Warszawie oraz 167 mieszkań na 1 projekcie w Radomiu.

Projekty, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie w okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 30 czerwca 2023 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Ogrody Etap 2	12	-
Rynek radomski	12	-
OGÓŁEM	12	-

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

W I półroczu 2023 roku zakończono budowę i oddano do użytkowania 1 projekt obejmujący 12 mieszkań na rynku radomskim.

3.1.2 Projekty deweloperskie obecnie w budowie i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku w realizacji znajdowało się 5 projektów deweloperskich z łączną liczbą 840 mieszkań i 36 lokali usługowych.

Na rynku warszawskim w realizacji na dzień 30 czerwca 2023 r. znajdowały się 2 projekty, na rynku poznańskim 1 projekt (w tym 1 projekt JV), a na rynku radomskim 2 projekty.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	167	12
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ¹⁾	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Rynek radomski	304	12
OGÓŁEM	840	36

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

Na dzień 30 czerwca 2023 r. w przygotowaniu znajdowało się ok. 4,8 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Największy udział w ilości mieszkań w przygotowaniu ma rynek poznański 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 30 czerwca 2023 r.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 4	83	2	4Q 2024
Przejezdna	327	-	4Q 2024 ⁴⁾
Omulewska	247	-	4Q 2024
Rynek warszawski	657	2	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	-	4Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	4Q 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	2Q 2024
Osiedle Idea (pozostałe)	1 159	44	2Q 2025 ³⁾
Rynek radomski	1 350	49	
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	132	-	4Q 2023
Kusocińskiego Etap 2	181	2	1Q 2025
Chylonia Etap 1-4	710	4	4Q 2024 ⁴⁾
Rynek trójmiejski	1 023	6	
OGÓŁEM	4 837	110	

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. 19,8 tys. lokali. (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w samym 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023r. przyniósł dalszą kontynuację odbicia, kończąc się wynikiem 5,1 tys. sprzedanych lokali (+8% kw/kw).

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 1Q 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (11,4 tys.) w porównaniu do 4Q

2022 r. (+34%). 2Q 2023 r. przyniósł wyraźny wzrost liczby sprzedanych na rynku pierwotnym mieszkań (+36%) w porównaniu do 1Q. Łącznie na 6 głównych rynkach deweloperzy sprzedali w 2Q ponad 15.5 tys. mieszkań.

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

- Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkania 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.).

Wpływ na wzrost sprzedaży w 1H 2023 r. miały:

- Stabilizacja stóp procentowych z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
- Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r.

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.

W związku z utrzymywaniem się wysokich stóp procentowych i niskiej dostępności finansowania bankowego obserwowana jest zdecydowana przewaga klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych.

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 2022 r. 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.

W 1Q 2023 r. obserwowano dalsze kurczenie się oferty (43,7 tys. lokali), w związku z przewagą popytu nad liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (6,9 tys. lokali).

W 2Q 2023 r. do oferty weszło ponad 10 tys. lokali, tj. prawie o połowę więcej niż w poprzednim kwartale, ale w konsekwencji przewyższenia nowej podaży przez sprzedaż oferta skurczyła się do poziomu ok. 40,6 tys. mieszkań.

Bardzo dobra sprzedaż i nienadążająca za nią podaż oznaczają wejście rynku w fazę wyraźniej nadwyżki popytu. Brak równowagi popytowo-podażowej może zatem powodować kolejny wyraźny wzrost cen mieszkań w kolejnych miesiącach.¹

3.3.2 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w 1H 2023 r.²

Pomimo złej koniunktury gospodarczej w I półroczu 2023 roku, objawiającej się przede wszystkim spadkiem produktu krajowego brutto, widoczne są pozytywne sygnały pozwalające na oczekiwanie poprawy sytuacji w II półroczu. Wśród nich

¹ Rynek mieszkaniowy w Polsce / II kwartał 2023 (JLL.com)

² [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_3\(119\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_3(119).pdf)

najważniejszym jest spadek stopy inflacji, która w minionych kwartałach była jednym z najpoważniejszych problemów polskiej gospodarki

Według szacunków Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG), tempo wzrostu produktu krajowego brutto w drugim kwartale 2023 roku wyniosło -0,5%. Był to już drugi z rzędu kwartał, w którym tempo wzrostu gospodarczego było ujemne. Spadek PKB w drugim kwartale był większy niż w pierwszym, co oznacza pogłębienie negatywnych tendencji w gospodarce. Wśród najważniejszych przyczyn głębokiego obniżenia dynamiki gospodarki wymienić należy wysokie stopy procentowe, inflację, która powoduje spadek siły nabywczej ludności i obniża realne zyski przedsiębiorstw, a także podniesiony, w związku z trwającą na Ukrainie wojną, poziom niepewności.

Na niską dynamikę wzrostu gospodarczego w pierwszych dwóch kwartałach 2023 roku decydujący wpływ miał spadek popytu krajowego, a saldo obrotów z zagranicą nieco skalę tego spadku osłabiało. Oznacza to, że obroty z zagranicą miały dodatni wpływ na tempo wzrostu gospodarczego w Polsce. W drugim kwartale 2023 roku popyt krajowy obniżył się o 0,8%. Spadek popytu krajowego w głównej mierze był wynikiem spadku spożycia w sektorze gospodarstw domowych (czyli konsumpcji). Według szacunków IPAG, w drugim kwartale 2023 roku zmniejszyło się ono o 1,2%.

Spowolnienie gospodarcze widoczne jest także w budownictwie, choć w znacznie mniejszym stopniu niż w przemyśle. W drugim kwartale 2023 roku tempo wzrostu wartości dodanej w sektorze budowlanym było bliskie zeru, a produkcji sprzedanej budownictwa – nieznacznie dodatnie.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec I półrocza wyniosła 5,0%. Oznacza to jej spadek o 0,2 p.p. w porównaniu z sytuacją sprzed roku oraz o 0,4 p.p. w porównaniu z końcem pierwszego kwartału. Nadmienić przy tym należy, że zazwyczaj w końcu drugiego kwartału stopa bezrobocia spada względem końca pierwszego kwartału ze względu na czynniki sezonowe.

Inflacja, czyli średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych, wyniosło w okresie od kwietnia do czerwca 13,1%. Było to o 4,2 p.p. mniej niż w czwartym kwartale 2022 roku, kiedy to odnotowano najwyższy kwartalny poziom inflacji od 1996 roku. Stopa inflacji na koniec I półrocza ukształtowała się na poziomie 11,5%. Spadek wskaźnika inflacji z jednej strony stanowi efekt wysokiej bazy z roku poprzedniego, a z drugiej – opóźnioną konsekwencję podniesionych stóp procentowych, spadku cen nośników energii, osłabienia tempa wzrostu gospodarczego oraz realnego spadku wynagrodzeń.

Prognoza na lata 2H 2023-2024³

W opinii Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG), w drugiej połowie roku kwartalne tempa wzrostu PKB powinny być już dodatnie. W całym 2023 roku produkt krajowy brutto wzrośnie o 1,0%, a w roku następnym o 3,3%. Oznacza to korektę w dół wcześniejszych prognoz, zarówno dla bieżącego, jak i przyszłego roku.

W kolejnych kwartałach tempo wzrostu popytu krajowego będzie już dodatnie. W całym 2023 roku popyt krajowy zwiększy się o 0,6%, a w kolejnym roku o 3,4%.

W całym 2023 roku tempo wzrostu będzie jednak stosunkowo niewysokie i wyniesie zaledwie 0,4%. W roku następnym spożycie sektora gospodarstw domowych wzrośnie o 3,0%.

Poprawia się zatem relacja nakładów brutto na środki trwałe do PKB (czyli stopa inwestycji w gospodarce narodowej). W całym 2023 roku spodziewać się należy wzrostu nakładów brutto na środki trwałe o 3,1%, a w roku następnym o 4,5%.

Wg prognoz Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG) w budownictwie koniunktura w II półroczu będzie lepsza niż w pierwszym. W całym 2023 roku wartość dodana w budownictwie wzrośnie o 2,3%, a produkcja sprzedana budownictwa (w pełnej zbiorowości przedsiębiorstw budowlanych) zwiększy się o 0,2%. W 2024 roku należy spodziewać się znaczniejszej poprawy wyników. W opinii IPAG, wartość dodana w budownictwie zwiększy się wówczas o 4,2%, a produkcja sprzedana o 6,8%.

Pomimo pozostawania w Polsce dużej liczby uchodźców wojennych z Ukrainy oraz obserwowanego spowolnienia gospodarczego, sytuacja na rynku pracy wydaje się stabilna. Według prognozy IPAG, stopa bezrobocia osiągnie poziom 5,4% na koniec 2023 roku. W roku następnym, w związku z przewidywanym ożywieniem gospodarki, prognozowane jest ponowne obniżenie się stopy bezrobocia do poziomu 5,3%.

Według prognoz IPAG, inflacja w Polsce będzie w kolejnych kwartałach obniżać się, choć w coraz wolniejszym tempie. W całym 2023 roku średni poziom inflacji wynosić będzie 12,2%, a jej wysokość będzie się zmniejszała w kolejnych

³[https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_3\(119\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_3(119).pdf)

miesiącach, by w grudniu wynieść 8,3%. W 2024 roku tempo wzrostu cen konsumpcyjnych będzie jeszcze niższe, nadal jednak powyżej poziomu celu inflacyjnego NBP (2,5%.): inflacja średnioroczna wyniesie 6,5%, a grudniowa może obniżyć się do 5,0%.

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 przygotowaniu znajdują się również inwestycje deweloperskie na gruntach pozyskanych w 2021 roku na nowym dla Grupy rynku trójmiejskim. Potencjał pozyskanych działek to ok. 1000 mieszkań do realizacji w kolejnych latach.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT

Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

- konflikt na Ukrainie;
- „Bezpieczny Kredyt 2%”;
- zmiana poziomu inflacji;
- zmiana poziomu stóp procentowych;
- niska podaż mieszkań;
- dynamika wzrostu gospodarczego;
- 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;
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników.

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 I półroczu 2023, poza toczącym się konfliktem zbrojnym na Ukrainie, a także spowodowaną nim i pandemią COVID-19 inflacją oraz utrzymywaniem stóp procentowych na wysokim poziomie, 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, osiągnięte 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, osiągnięte 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 osiągnięte 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;

- Przewidywać 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, niewyfpalnością 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 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 osiągnięte 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 powiązаныmi;
- 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 reprivatyzacyjnymi.

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 20% 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	30.06.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki	91 793	87 341
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	168 392	126 414
Środki pieniężne	68 580	54 849

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 finansowe wyceniane są za pomocą narzędzia IFRS9.

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

Wyszczególnienie	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne	68 580	54 849
Należności od kontrahentów	40 541	44 503
Pożyczki udzielone	91 793	87 341
RAZEM	200 914	186 693

3.7.4 Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 30 czerwca 2023 r. na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 68,6 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 30 czerwca 2023 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln PLN (w całości wykorzystany) ważny do czerwca 2024 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 12 mln PLN (z tego wykorzystane ok. 10 mln z przeznaczeniem na gwarancje, a dostępne ok. 2 mln zł) 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.

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;
- 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

	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	684 516	749 123	-64 607	-8,6%
Aktywa trwałe	194 520	195 850	-1 330	-0,7%
Środki trwałe razem	16 336	15 304	1 032	6,7%
Wartości niematerialne	9 702	9 747	-45	-0,5%
Nieruchomości inwestycyjne	62 327	61 625	702	1,1%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	810	88	723	825,7%
Pożyczki udzielone	83 291	79 231	4 060	5,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 053	29 854	-7 802	-26,1%
Aktywa obrotowe	489 996	553 274	-63 278	-11,4%
Zapasy	371 260	437 725	-66 466	-15,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	40 541	44 503	-3 963	-8,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 115	8 086	-6 972	-86,2%
Pożyczki udzielone	8 501	8 110	391	4,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 580	54 849	13 731	25,0%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	489 996	553 274	-63 278	-11,4%

	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	684 516	749 123	-64 607	-8,6%
Kapitał własny	325 907	310 194	15 713	5,1%
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	170 190	150 621	19 569	13,0%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	258 276	238 707	19 569	8,2%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	67 631	71 487	-3 856	-5,4%
Zobowiązania długoterminowe	95 762	124 950	-29 188	-23,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	60 638	90 711	-30 073	-33,2%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	13 032	11 896	1 136	9,6%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	9 790	0	9 790	-
Rezerwy długoterminowe	1 615	1 547	68	4,4%
Kaucje z tytułu umów	2 612	2 793	-181	-6,5%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	8 074	18 003	-9 929	-55,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	262 847	304 189	-41 342	-13,6%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23 962	36 768	-12 806	-34,8%
Zobowiązania kontraktowe	103 704	181 052	-77 348	-42,7%
Kaucje z tytułu umów	4 512	6 731	-2 219	-33,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	78 373	4 723	73 650	1559,5%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 348	19 085	-2 737	-14,3%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	320	5 724	-5 404	-94,4%
Rezerwy krótkoterminowe	35 628	50 107	-14 479	-28,9%

Na dzień 30 czerwca 2023 r. skonsolidowana wartość aktywów zmalała o 64 607 tys. zł (8,6%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2022 roku. Nastąpiło to w wyniku spadku wartości aktywów trwałych o 0,7% (1 330 tys. zł) oraz spadku wartości aktywów obrotowych o 11,4% (63 278 tys. zł).

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

	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	483 842	412 348	71 494	17,3%
Aktywa trwałe	400 289	376 969	23 320	6,2%
Środki trwałe razem	15 397	14 423	974	6,8%
Wartości niematerialne	954	997	-43	-4,3%
Inwestycje w jednostki zależne	169 078	159 078	10 000	6,3%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	779	55	724	1316,4%
Pożyczki udzielone	214 081	202 253	11 828	5,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	163	-163	-100,0%
Aktywa obrotowe	83 553	35 379	48 174	136,2%
Zapasy	2 965	2 006	959	47,8%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	52 850	17 272	35 578	206,0%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	975	4 904	-3 929	-80,1%
Pożyczki udzielone	6 383	9 887	-3 504	-35,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 381	1 310	19 071	1455,8%

	30.06.2023	31.12.2022	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	483 842	412 348	71 494	17,3%
Kapitał własny	227 032	196 052	30 980	15,8%
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	131 399	100 419	30 980	30,9%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	227 032	196 052	30 980	15,8%
Zobowiązania długoterminowe	167 942	151 064	16 878	11,2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	155 025	139 239	15 786	11,3%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	12 720	11 709	1 011	8,6%
Rezerwy długoterminowe	115	115	0	0,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	0	0	0	0,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	81	0	81	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	88 868	65 232	23 636	36,2%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 927	4 050	-2 123	-52,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	93	93	0	0,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	77 107	47 683	29 424	61,7%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 629	2 188	441	20,2%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 783	4 781	-998	-20,9%
Rezerwy krótkoterminowe	3 330	6 437	-3 107	-48,3%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	88 868	65 232	23 636	36,2%

Na dzień 30 czerwca 2023 r. wartość aktywów Spółki Unidevelopment SA wzrosła o 71 494 tys. zł (17,3%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2022 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 6,2% (23 320 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 136,2% (48 174 tys. zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2023	30.06.2022	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	197 609	190 114	7 495	3,9%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	148 243	126 406	21 836	17,3%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	49 366	63 708	-14 342	-22,5%
Koszty sprzedaży	4 833	10 152	-5 319	-52,4%
Koszty ogólnego zarządu	4 636	5 234	-598	-11,4%
Pozostałe przychody operacyjne	957	3 528	-2 570	-72,9%
Pozostałe koszty operacyjne	1 936	3 286	-1 350	-41,1%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 919	48 564	-9 645	-19,9%
Przychody finansowe	4 768	4 300	468	10,9%
Koszty finansowe	6 823	5 071	1 753	34,6%
Oczekiwane straty kredytowe	43	100	-58	-57,5%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	1 207	-1 207	-100,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	36 821	48 900	-12 079	-24,7%
Podatek dochodowy	6 108	8 875	-2 767	-31,2%
Zysk (strata) netto	30 713	40 025	-9 312	-23,3%
z tego przypadający:				
udziałom niesprawującym kontroli	11 144	12 396	-1 252	-10,1%
akcjonariuszom jednostki dominującej	19 569	27 629	-8 060	-29,2%

W I półroczu 2023 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z poziomem osiągniętym w analogicznym okresie roku poprzedniego wzrosły o 7 495 tys. zł, czyli o 3,9%.

Zysk netto w I półroczu 2023 roku jest niższy niż w analogicznym okresie w roku 2022 o 23,3%, tj. o 9 312 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży zmalał o 14 342 tys. zł (22,5%), natomiast EBIT o 9 645 tys. zł (19,9%).

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

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2023	30.06.2022	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	9 694	12 343	-2 649	-21,5%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 358	10 708	-2 350	-21,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 335	1 635	-300	-18,3%
Koszty sprzedaży	199	245	-46	-18,8%
Koszty ogólnego zarządu	4 185	4 659	-474	-10,2%
Pozostałe przychody operacyjne	178	133	45	33,8%
Pozostałe koszty operacyjne	120	833	-713	-85,6%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 991	-3 970	979	-24,7%
Przychody finansowe	45 848	29 194	16 654	57,0%
Koszty finansowe	11 520	8 188	3 332	40,7%
Oczekiwane straty kredytowe	8	75	-67	-89,3%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 330	16 961	14 369	84,7%
Podatek dochodowy	350	1 384	-1 034	-74,7%
Zysk (strata) netto	30 980	15 577	15 403	98,9%

W I półroczu 2023 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku 2022 zmalały o 2 649 tys. zł, czyli o 21,5%. Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2023 roku wyniósł 1 335 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego osiągnął wartość 1 635 tys. zł (spadek o 18,3% r/r). Zysk EBIT wzrósł o 979 tys. zł (tj. 24,7%). Wynik na operacjach finansowych wzrósł o 13 322 tys. zł w porównaniu z I półroczem roku 2023. Zysk brutto spadł o 18,3%

w stosunku do wartości osiągniętej w I półroczu roku 2022. Wynik finansowy netto Spółki na koniec 2022 roku wzrósł o 15 403 tys. zł (tj. 98,9%) w porównaniu z rokiem 2022.

W I półroczu 2023 zmniejszeniu uległy koszty ogólnego zarządu Spółki Unidevelopment SA o 474 tys. zł (tj. 10,2%).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	30.06.2023	30.06.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	36 821	48 900
II. Korekty razem	-35 440	-414
1. Amortyzacja:	1 418	1 553
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	4
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 148	5 367
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 655	-7 718
5. Zmiana stanu rezerw	-14 411	3 591
6. Zmiana stanu zapasów	64 507	35 021
7. Zmiana stanu należności	3 239	-6 379
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-92 051	-31 248
9. Inne korekty	365	-604
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	1 381	48 486
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 572	-16 963
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 192	31 523
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-121	-1 165
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	155	180
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-126	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	0
Odsetki otrzymane	144	6
Dywidendy otrzymane	0	0
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	0
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0	-10 704
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	0	-22 822
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	51	-34 505
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	101 045	30 376
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-57 235	-69 592
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 340	-1 165
Zapłacone odsetki	-8 045	-4 030
Wyplacone dywidendy	-15 554	-5 672
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0	-14 938
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	18 871	-65 021
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	13 731	-68 003
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	13 731	-68 003
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	54 849	153 532
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	68 580	85 529
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	14 681	24 499

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

	30.06.2023	30.06.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	31 330	16 961
II. Korekty razem	-41 286	-14 114
1. Amortyzacja:	1 193	1 053
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	4
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-33 591	-16 548
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-873	-4 463
5. Zmiana stanu rezerw	-3 107	729
6. Zmiana stanu zapasów	-958	154
7. Zmiana stanu należności	-1 774	4 634
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 175	324
9. Inne korekty	0	0
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-9 956	2 847
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	2 826	-2 246
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 130	602
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-117	-818
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	155	150
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-10 000	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	7 249
Odsetki otrzymane	15 271	4 520
Dywidendy otrzymane	0	5 000
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	28 636	24 541
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0	-10 000
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-40 077	-70 032
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	91	145
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 042	-39 245
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	60 205	105 350
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-14 523	-99 475
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 275	-1 048
Zapłacone odsetki	-12 164	-4 989
Wyplacone dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	32 243	-162
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	19 071	-38 805
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	19 071	-38 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 310	45 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 381	7 114
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	32	6

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNI ENIE	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 2023	6 675	28 611	52 800	150 621	238 707	71 487	310 194
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	28 611	52 800	150 621	238 707	71 487	310 194
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0	-15 000	-15 000
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	19 569	19 569	11 144	30 713
Całkowite dochody	0	0	0	19 569	19 569	11 144	30 713
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	19 569	19 569	-3 856	15 713
30 czerwca 2023	6 675	28 611	52 800	170 190	258 276	67 631	325 907

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 2023	6 675	37 407	51 552	100 419	196 052
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	0	0
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	37 407	51 552	100 419	196 052
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	30 980	30 980
Całkowite dochody	0	0	0	30 980	30 980
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	30 980	30 980
30 czerwca 2023	6 675	37 407	51 552	131 398	227 032

Zmiany w kapitale własnym Grupy kapitałowej i Spółki Unidevelopment SA w 2023 roku związane są przede wszystkim z wypracowaniem zysku i wypłat na rzecz właścicieli.

4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał własny	325 907	310 194
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	95 762	134 740
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	60 638	90 711
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	262 847	304 189
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 962	36 768
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	78 373	4 723
RAZEM	684 516	749 123

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

PASYWA	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał własny	227 032	196 052
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	167 942	151 064
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	155 025	139 239
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	88 868	65 232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 927	4 050
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	77 107	47 683
RAZEM	483 842	412 348

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

Wskaźnik ROE dla Grupy Unidevelopment obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w I półroczu 2023 poziom 9,7% (spadek o 4,1 p.p. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego). Wskaźnik zadłużenia osiągnięto na poziomie 0,52 (wskaźnik ogólnego zadłużenia).

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]

	30.06.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	168 392	126 414
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33 752	36 768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 580	54 849
Zadłużenie netto	133 564	108 333
Kapitał własny	325 907	310 194
Kapitał i zadłużenie netto	459 471	418 527
	29,07%	25,88%

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	30.06.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	247 481	200 820
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 020	4 143
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 381	1 310
Zadłużenie netto	229 120	203 652
Kapitał własny	227 032	196 052
Kapitał i zadłużenie netto	456 151	399 704
	50,23%	50,95%

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 I półroczu lokat kapitałowych, innych niż lokaty bankowej, na których lokowane były krótkoterminowe nadwyżki finansowe.

4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2023.

4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W dniu 5 kwietnia 2023 r. spółka Unidevelopment SA wyemitowała 23 500 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. o łącznej wartości 23,5 mln zł.

W dniu 30 maja 2023 spółka Unidevelopment SA 11 400 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000,00 zł, tj. o łącznej wartości 11,4 mln zł.

Łączne wpływy z obligacji wyemitowanych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem w kwocie 34,9 mln zł zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym w warunkach emisji obligacji.

Po dniu bilansowym spółka Unidevelopment SA wyemitowała 20 000 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. o łącznej wartości 20 mln zł, z których wpływy również zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym w warunkach emisji obligacji.

5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

5.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2023 roku

5.1.1 Przygotowanie do emisji obligacji i emisja obligacji serii A

W dniu **7 marca 2023 r.** Rada Nadzorcza Unidevelopment SA 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 SA 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.

W przygotowaniu jest emisja obligacji serii B o łącznej wartości 11,4 mln zł.

5.1.2 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 SA [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.

5.1.3 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej Osiedle Idea Orion w Radomiu

W dniu **12 maja 2023 r.** została podpisana umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w Radomiu [Umowa]. Zamawiającym jest spółka zależna od Unidevelopment SA, Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], a Generalnym Wykonawcą (Firma Produkcyjno-Handlowo-Usługowa „EMAR”).



Przedmiotem Umowy jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. W dwóch budynkach o wysokości 4-5 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 167 lokali mieszkalnych, 5 lokali usługowych oraz 128 miejsc garażowych i 65 miejsc parkingowych zewnętrznych [Inwestycja]. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w II kwartale 2023 r., a zakończenie w IV kwartale 2024 r. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 45,0 mln zł netto. Organizacja procesu nadzoru nad realizacją Inwestycji należy do Unidevelopment SA.

5.1.4 Przygotowanie i emisja obligacji serii B

W dniu **9 maja 2023 r.** oraz w dniu **25 maja 2023 r.** podjęte zostały uchwały Zarządu Unidevelopment SA nr 1/05/2023 oraz 2/05/2023 w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz w przedmiocie wstępnej alokacji obligacji serii B.

W dniu 30 maja 2023 r. spółka Unidevelopment SA wyemitowała 11 400 obligacji serii B, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 11,4 mln zł. Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji Obligacji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment.

Obligacje będą zabezpieczone hipotecznie i oprocentowane według stopy procentowej równiej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, a wykup Obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji.

Unidevelopment będzie ubiegać się o wprowadzenie obligacji do obrotu na alternatywnym systemie obrotu Catalyst

5.1.5 Przygotowanie do emisji obligacji serii c

W dniu **30 czerwca 2023** Rada Nadzorcza Unidevelopment SA wyraziła zgodę na uruchomienie II programu emisji obligacji do 20 mln zł i dokonanie w ramach tego programu pierwszej emisji obligacji o wartości nominalnej do 20 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment. Dodatkowo, w dniu 29 czerwca 2023 r. Zarząd Unidevelopment SA podjął uchwałę nr 1/06/2023 w przedmiocie uruchomienia II programu emisji obligacji oraz w dniu 25 lipca 2023 uchwałę nr 1/07/2023 w sprawie wstępnej alokacji, ustalenia ostatecznej wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii C. Unidevelopment będzie ubiegać się również o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

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 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Sadyba Spot” przy ulicy Powsińskiej w Warszawie

W dniu **4 lipca 2023 r.** została podpisana umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej pn. „Sadyba Spot” przy ulicy Powsińskiej w Warszawie [Umowa]. Zamawiającym jest Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], spółka zależna od Unidevelopment SA. Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. W budynku o wysokości 12 kondygnacji nadziemnych znajdzie się 111 lokali mieszkalnych, 8 lokali usługowych oraz 118 miejsc w garażu podziemnym [Inwestycja].



Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został zaplanowany na III kwartał 2023 r., zaś zakończenia na II kwartał 2025 roku. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 50,5 mln zł netto.

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 SA.

5.2.2 Emisja obligacji serii C

W dniu **31 lipca 2023 r.** spółka Unidevelopment SA wyemitowała 20 000 sztuk obligacji serii C po cenie emisyjnej 1 000 zł, tj. w łącznej kwocie 20,0 mln zł. Po odliczeniu kosztów emisji, całość środków z emisji obligacji serii C zostanie przeznaczona na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment. Obligacje będą zabezpieczone hipotecznie i oprocentowane według stopy procentowej równej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, a wykup obligacji nastąpi w terminie do 31 lipca 2026 roku.

Emisja została dokonana na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 20,0 mln zł.

Unidevelopment będzie ubiegać się o wprowadzenie obligacji do obrotu na alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

5.2.3 Dopuszczenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst

Zgodnie z Uchwałą Nr 884/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacje na okaziciela spółki Unidevelopment SA:

- a) 23 500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) obligacji serii A, o wartości nominalnej 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) każda,
- b) 11 400 (jedenastęć tysięcy czterysta) obligacji serii B, o wartości nominalnej 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) każda.

5.2.4 Wyznaczenie pierwszego dnia notowań

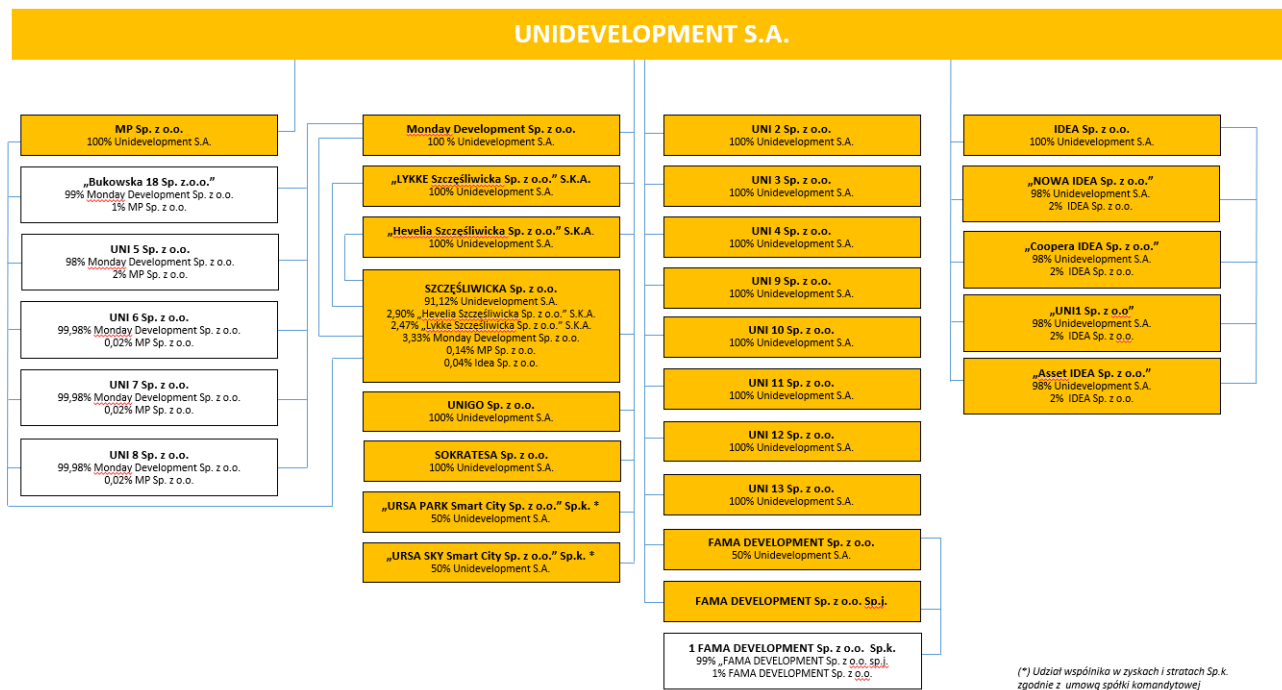
Zgodnie z Uchwałą Nr 920/2023 z dnia **31 sierpnia 2023 r.** Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. określił dzień **6 września 2023 r.** jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst następujących obligacji na okaziciela spółki UNIDEVELOPMENT SA:

- a) 23 500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) obligacji serii A, o wartości nominalnej 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PL0401400018”,
- b) 11 400 (jedenaście tysięcy czterysta) obligacji serii B, o wartości nominalnej 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PL0401400026”.

6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

6.1 Opis grupy kapitałowej

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT (STAN NA DZIEŃ 8 września 2023 r.)



6.1.1 Ogólne informacje o Grupie Unidevelopment

Jednostką dominującą Grupy Unidevelopment jest spółka Unidevelopment SA. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska.

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:

1. UNIDEVELOPMENT SA z siedzibą w Warszawie,
2. MONDAY DEVELOPMENT Sp. z o.o. (dawniej: MONDAY DEVELOPMENT SA),
3. UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
4. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
5. SOKRATESA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
6. LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
7. HEVELIA UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
8. MP Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
9. Bukowska 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: BUKOWSKA 18 MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu,
10. IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
11. NOWA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
12. ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
13. COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
14. UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,

15. URSA PARK SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
16. 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

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).

6.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment po dniu bilansowym

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 30 czerwca 2023 r. spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,

Ewa Przeździecka – Wiceprezes Zarządu,
Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Mariusz Przystupa – Wiceprezes Zarządu.

Kadencja członków Zarządu wybranych uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 24 maja 2023 roku, która zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej rozpoczęła swój bieg w dniu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za rok 2022, tj. dnia 30 maja 2023 roku kończy się 30 maja 2026 roku, a ich mandaty wygasną wraz z odbyciem się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie za rok obrotowy 2025.

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.

W dniu **23 maja 2023 r.** odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Unidevelopment SA, na którym zostały podjęte uchwały o odwołaniu z dniem dzisiejszym dwóch Członków Rady Nadzorczej Pana Leszka Gołąbieckiego i Pana Sławomira Kiszyckiego oraz o powołaniu do składu Rady Nadzorczej spółki Unidevelopment S.A. – Pana Dariusza Blocher.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Dariusz Blocher – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Bożenna Lachocka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej,
Piotr Kroenke – Członek Rady Nadzorczej.

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 30 maja 2023 roku, która rozpoczęła swój bieg w dniu odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za rok 2022, tj. dnia 30 maja 2023 roku kończy się 30 maja 2026 roku, a ich mandaty wygasną wraz z odbyciem się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie za rok obrotowy 2025.

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

6.2 Akcjonariat

Na dzień 30 czerwca 2023 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.

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).

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unidevelopment SA z dnia 30 maja 2023r. wypracowany zysk netto za 2022 rok w wysokości 21 505 492,72 zł. został przeznaczony na:

- wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki w wysokości 9 000 000,00 zł
- kapitał zapasowy w wysokości 12 505 492,72 zł.

Dywidenda została wypłacona w całości, w grudniu 2022 roku w postaci zaliczki zgodnie z powyższą uchwałą Zarządu.

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 I półroczu 2023 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: 40 179,00 zł

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 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wartość przedmiotu sporu: 99 622,00 zł

Sprawa w toku.

- Spór dotyczący zapłaty tytułem nienależytego wykonania inwestycji Osiedle Czarnieckiego w Poznaniu

Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego o zapłatę ok. 80 tys. zł tytułem nienależytego wykonania

Wartość przedmiotu sporu: 80 479,00 zł

Sprawa w toku. Spółka w dniu 21 sierpnia 2023 r. otrzymała pozew w tej sprawie.

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. Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na 21 listopada 2023 r.

7. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy Unidevelopment za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2023 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.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone przez Zarząd Unidevelopment SA w dniu 8 września 2023 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