



# Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2023

## SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>LIST ZARZĄDU</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>WPROWADZENIE</b> .....	<b>6</b>
2.1	Informacje wprowadzające.....	6
2.2	Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT .....	9
<b>3</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU</b> .....	<b>12</b>
3.1	Przedmiot działalności .....	12
3.2	Informacja o zaopatrzeniu .....	15
3.3	Rynek i perspektywy rozwoju .....	15
3.4	Perspektywy rozwoju Grupy .....	17
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	18
3.6	Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy .....	18
3.7	Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym. ....	21
3.8	Działania rozwojowe.....	23
<b>4</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT</b> .....	<b>24</b>
4.1	Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	24
4.2	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	29
4.3	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	31
4.4	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym.....	31
4.5	Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe.....	31
4.6	Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych .....	31
<b>5</b>	<b>INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2023 ROKU</b> .....	<b>32</b>
5.1	Zdarzenia w okresie 2023 roku .....	32
5.2	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	39
<b>6</b>	<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE</b> .....	<b>40</b>
6.1	Opis grupy kapitałowej .....	40
6.2	Akcjonariat.....	43
6.3	Informacje pozostałe .....	44
<b>7</b>	<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b> .....	<b>46</b>

# 1 LIST ZARZĄDU

*Szanowni Państwo,*



W 2023 roku jako Unidevelopment SA ponownie wykazaliśmy, że realizowana przez nas działalność deweloperska jest ważnym obszarem biznesowym dla całej Grupy UNIBEP SA. Pozostajemy stabilnym i ważnym filarem Grupy Kapitałowej, której jesteśmy częścią i odgrywamy istotną rolę w kontekście realizacji jej krótko i długoterminowych celów. Przedstawione w raporcie wyniki finansowe potwierdzają, że Unidevelopment SA to efektywna spółka, potrafiąca skutecznie działać w wymagającym i konkurencyjnym sektorze mieszkaniowym.

W 2023 roku sytuacja na rynku deweloperskim dynamicznie się zmieniała. Ograniczona początkowo dostępność kredytów hipotecznych zwiększyła się m.in. dzięki decyzji KNF o poluzowaniu kryteriów w zakresie obliczania zdolności kredytowej klientów. Popyt na mieszkania został również pobudzony przez wprowadzenie programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Jednocześnie deweloperzy, chcąc uzupełnić ofertę, mierzyli się z wyzwaniami związanymi z przedłużającymi się procedurami administracyjnymi niezbędnymi do wprowadzenia nowych inwestycji mieszkaniowych na rynek oraz ograniczonym dostępem do gruntów. W tych okolicznościach w 2023 r., pomimo widocznego zapotrzebowania ze strony klientów, spółki działające w naszej branży wprowadziły do sprzedaży na 6 największych rynkach o 12% mieszkań mniej niż w 2022 r. Grupa Unidevelopment rozpoczęła w tym czasie realizację 4 nowych projektów deweloperskich, w tym pierwszej inwestycji na rynku trójmiejskim. Sprzedaliśmy 423 mieszkania i przekazaliśmy 584 lokale klientom.

## WYNIKI FINANSOWE POTWIERDZAJĄCE STABILNOŚĆ

Po rekordowych wynikach finansowych z 2022 roku, będących efektem bardzo dobrego wykorzystania wcześniejszej koniunktury, w 2023 roku Grupa Unidevelopment osiągnęła przychody na poziomie blisko 316 mln zł, co oznacza spadek o ok. 5 % r/r. Z kolei niewielki spadek rentowności, który odnotowaliśmy w analizowanym okresie, spowodowany był sprzedażą znaczącej części lokali klientowi instytucjonalnemu. Transakcje tego typu z zasady wiążą się uzyskaniem niższej marży niż w przypadku sprzedaży mieszkań nabywcom indywidualnym. Dane finansowe za 2023 rok potwierdzają, że również w przypadku spowolnienia w sektorze mieszkaniowym, Unidevelopment SA z powodzeniem realizuje kluczowe założenia biznesowe.

## STRATEGICZNE KROKI W 2023 ROKU

W 2023 roku w Grupie Unidevelopment realizowaliśmy inicjatywy, mające duże znaczenie dla dalszego rozwoju. Jedną z nich jest powrót na rynek Catalyst. Do obrotu wprowadziliśmy trzyletnie obligacje, których emisja pozwoliła uzyskać łącznie 54,9 mln zł. Popyt na nasze papiery dłużne przewyższył ich podaż, dlatego konieczna była redukcja zapisów. Sukces emisji jest potwierdzeniem, że inwestorzy doceniają mocną pozycję spółki i dobrze postrzegają jej strategię rozwoju. W 2023 roku rozpoczęliśmy też proces certyfikacji naszych inwestycji mieszkaniowych w systemie BREEAM. W ten sposób realizujemy założenia strategii ESG całej Grupy UNIBEP, jak również dostosowujemy swoje standardy działania do nadchodzących wyzwań związanych z zaostrożonymi kryteriami dotyczącymi raportowania niefinansowego i projektowania niskoemisyjnych obiektów.

## KONSEKWENTNE DZIAŁANIA W 2024

W 2024 rok weszliśmy z jasno określonymi celami dotyczącymi sprzedaży i wyników finansowych. Pierwsze miesiące pokazują, że konsekwentnie realizujemy przyjęte założenia. Posiadamy portfel inwestycji, który to umożliwia i przeprowadzamy nasze projekty zgodnie z przyjętym harmonogramem. Ponadto w tym roku wprowadzimy do sprzedaży mieszkania w co najmniej 5 kolejnych inwestycjach i planujemy utrzymać wolumen sprzedaży na poziomie zbliżonym do 2023 roku.

## PERSPEKTYWY NA KOLEJNE LATA

Jesteśmy przygotowani, by w kolejnych latach realizować ambitne cele, zgodne z kierunkiem rozwoju całej Grupy UNIBEP. Obecnie działamy na 4 rynkach - w Warszawie, Poznaniu, Trójmieście i w Radomiu. W każdym z tych miast widzimy duży potencjał i to tutaj w pierwszej kolejności skoncentrujemy swoje działania. Oprócz kompetencji zespołu i dynamiki naszej organizacji atutem Unidevelopment jest umiejętność realizacji projektów deweloperskich z partnerami zewnętrznymi. W obecnych warunkach rynkowych szerokie doświadczenie w tym zakresie stanowi szczególną wartość.

Nasza gotowość do dalszego rozwoju oraz potencjał, jaki długofalowo w działalności deweloperskiej widzi Zarząd Grupy UNIBEP, sprawia, że w kolejnych latach Unidevelopment, oprócz stabilnej działalności na obecnych rynkach, bierze też pod uwagę możliwość ekspansji do kolejnych miast.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami naszego sprawozdania za 2023 rok.

Zbigniew Gościcki, Prezes Zarządu Unidevelopment SA

## 2 WPROWADZENIE

### 2.1 Informacje wprowadzające

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

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

Wśród obecnie realizowanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT projektów mieszkaniowych znajdują się w Warszawie – Sadyba Spot na Mokotowie, w Poznaniu – Fama Jeżyce, w Gdańsku – Inwestycja Kusocińskiego oraz w Radomiu – Osiedle Idea.

Łącznie od początku działalności zostało oddane do użytkowania prawie 6 000 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz około 160 lokali usługowych, a w przygotowaniu są kolejne ciekawe 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. m<sup>2</sup> 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.

Jednym z priorytetów UNIDEVELOPMENT SA jest inwestycja w energooszczędne i zrównoważone budownictwo. Jako część Grupy UNIBEP SA spółka realizuje wspólną strategię ESG Grupy, zgodnie z którą certyfikuje realizowane inwestycje deweloperskie. Obecnie w procesie certyfikacji w ramach systemu BREEAM są projekty: Sadyba Spot, Kusocińskiego i Osiedle Idea Aurora. Aby spełnić wymogi certyfikacji wielokryterialnej BREEAM w zakresie ekologii w nowych inwestycjach wykorzystywane są m.in. certyfikowane materiały, jak choćby drewno ze sprawdzonych źródeł i wdrażanych jest szereg rozwiązań przekładających się na efektywność energetyczną oraz oszczędność wody. Realizując projekty zgodnie ze standardami systemu BREEAM, spółka robi też kolejny krok, by przygotować się do wyzwań związanych z wymogami środowiskowymi, które w nadchodzących latach staną przed całym sektorem mieszkaniowym.

Ponadto, zgodnie z realizowaną strategią ESG spółka realizuje swoje projekty, dbając o relacje ze społecznościami lokalnymi - otwarcie komunikując się z otoczeniem oraz realizując szereg działań angażujących i edukujących mieszkańców w tematach ekologii, czy umożliwiających zacieśnianie relacji sąsiedzkich. Przykładowo, od 2017 roku Spółka prowadzi kampanię społeczną pod nazwą ekoPOZYTYWNIE nurtuje nas natura.



**PLGBC**  
Polskie Stowarzyszenie  
Budownictwa Ekologicznego



GRUPA UNIDEVELOPMENT

ZYSK NETTO

**38 511**  
tys. zł

**-29,7%**

**56 791**  
tys. zł

EBITDA

UMOWY DEWELOPERSKIE

**423**  
szt.

**-33,4%**

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

**315 818**  
tys. zł

**-5,2%**

GOTÓWKA

**12,0**  
%  
ROE

**124 878**  
tys. zł

**+127,7%**

## UNIDEVELOPMENT SA

ZYSK NETTO

**26 773**  
tys. zł

**+24,5%**

**-5 260**  
tys. zł

EBITDA

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

**19 949**  
tys. zł

**-10,8%**

GOTÓWKA

**12,8**  
%  
ROE

**10 320**  
tys. zł

**+687,7%**



## 2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT

Przychody netto ze sprzedaży Grupy spadły o 17,2 mln zł (5,2%) z 333,0 mln zł na koniec roku 2022 do 315,8 mln zł na koniec roku 2023. Zysk netto Grupy spadł o 16,3 mln zł (29,7%) z 54,8 mln zł w roku 2022 do 38,5 mln zł w roku 2023. Co zasadniczo spowodowane jest wydaniem w 2023 roku 584 lokali mieszkalnych klientom na projektach w porównaniu z 604 lokalami mieszkalnymi w 2022 roku.

Pogorszeniu uległy także wskaźniki rentowności EBIT oraz rentowności netto (ROS). Rentowność EBIT wyniosła 17,1% (spadek o 3,2 pkt proc. w stosunku do roku 2022), natomiast ROS – 12,2% (spadek o 4,3 pkt. proc.). Wartość ROE spadła o 6,7 pkt proc. i wyniosła na koniec 2023 roku 12,0%. Głównym powodem spadku rentowności była sprzedaż znaczącej części lokali klientowi instytucjonalnemu, co zawsze związane jest z realizacją niższej marży niż w przypadku sprzedaży nabywcom indywidualnym.

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

- zakończenie realizacji inwestycji – Pauza Ochota w Warszawie oraz Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody Etap 2 w Radomiu, a także przekazanie klientowi instytucjonalnemu lokali na projekcie Fama Jeżyce Etap 2 w Poznaniu;
- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych projektów, dążenie do poprawy planowanej rentowności;
- dobre relacje z kontrahentami oparte o terminowość i jakość świadczonych usług;
- terminowa realizacja projektów deweloperskich.

Osiągnięte wyniki finansowe w roku 2023 wskazują, że kondycja finansowa Grupy pozostaje stabilna mimo wielu czynników ryzyka mających wpływ na polską gospodarkę: trwająca nieprzerwanie od 2022 roku wojna w Ukrainie oraz działania wojenne związane z konfliktem izraelsko-palestyńskim Izraelu, poziom stóp procentowych oraz inflacja.

### WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży	315 818	333 042	69 742	71 037
Zysk brutto ze sprzedaży	82 280	100 036	18 170	21 337
EBITDA	56 791	70 609	12 541	15 061
EBIT	53 905	67 532	11 904	14 404
Zysk netto	38 511	54 778	8 504	11 684

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży	19 949	22 365	4 405	4 770
Zysk brutto ze sprzedaży	1 335	1 757	295	375
EBITDA	-5 260	-7 286	-1 162	-1 554
EBIT	-7 672	-9 358	-1 694	-1 996
Zysk netto	26 773	21 505	5 912	4 587

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 4,5284 PLN/EUR.

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

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	133 161	195 850	30 626	41 760
Aktywa obrotowe	658 539	553 274	151 458	117 971
<b>Aktywa razem</b>	<b>791 701</b>	<b>749 123</b>	<b>182 084</b>	<b>159 731</b>
Kapitał własny	332 916	310 194	76 568	66 141
Kapitał obcy	458 785	438 929	105 516	93 590
<b>Pasywa razem</b>	<b>791 701</b>	<b>749 123</b>	<b>182 084</b>	<b>159 731</b>

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	416 525	376 969	95 797	80 379
Aktywa obrotowe	76 033	35 379	17 487	7 544
<b>Aktywa razem</b>	<b>492 558</b>	<b>412 348</b>	<b>113 284</b>	<b>87 923</b>
Kapitał własny	223 492	196 052	51 401	41 803
Kapitał obcy	269 066	216 296	61 883	46 120
<b>Pasywa razem</b>	<b>492 558</b>	<b>412 348</b>	<b>113 284</b>	<b>87 923</b>

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

31.12.2023 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A. Przepływy z działalności operacyjnej	48 634	18 010	10 740	3 841
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-1 606	-38 402	-355	-8 191
C. Przepływy z działalności finansowej	23 002	-78 291	5 080	-16 699
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)</b>	<b>70 030</b>	<b>-98 684</b>	<b>15 465</b>	<b>-21 049</b>
F. Środki pieniężne na początek okresu	54 849	153 532	11 695	33 381
G. Środki pieniężne na koniec okresu	124 879	54 849	28 721	11 695

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-9 164	-11 676	-2 024	-2 491
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-6 417	-8 942	-1 417	-1 907
C. Przepływy z działalności finansowej	24 591	-23 995	5 430	-5 118
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)</b>	<b>9 010</b>	<b>-44 613</b>	<b>1 990</b>	<b>-9 516</b>
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 310	45 923	279	9 985
G. Środki pieniężne na koniec okresu	10 320	1 310	2 374	279

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 4,5284 PLN/EUR,

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

do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2023 r., tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

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

do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EUR,

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

do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12. 2022 r., tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

#### WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	31.12.2023	31.12.2022
Rentowność EBIT	17,1%	20,3%
Rentowność netto (ROS)	12,2%	16,4%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	12,0%	18,7%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,1%	2,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,58	0,59
Wskaźnik płynności bieżącej	2,06	1,82
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,39	0,18

#### WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	31.12.2023	31.12.2022
Rentowność EBIT	-38,5%	-41,8%
Rentowność netto (ROS)	134,2%	96,2%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	12,8%	11,4%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	42,8%	38,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,55	0,52
Wskaźnik płynności bieżącej	0,92	0,54
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,13	0,02

Formuła wyliczania wskaźników:

**rentowność EBIT** = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

**rentowność netto (ROS)** = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

**rentowność kapitałów własnych (ROE)** = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

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

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

**wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

**wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

## 3 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 3.1 Przedmiot działalności

#### INFORMACJE O SPRZEDAŻY ORAZ RYNKACH

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

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

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

Spółki z Grupy UNIDEVELOPMENT podpisały w 2023 roku 423 umowy deweloperskie/przedwstępne, a 584 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 203 i 271.

Rynek	Sprzedaż deweloperska/ przedwstępna	Przekazania Klientom
Rynek warszawski	77	121
Rynek poznański	203	270
Rynek radomski	142	193
Rynki trójmiejski	1	-
<b>Razem</b>	<b>423</b>	<b>584</b>
<i>w tym JV</i>	<i>203</i>	<i>271</i>

Sprzedaż przedwstępna na rynku poznańskim obejmuje sprzedaż 270 mieszkań dla klienta instytucjonalnego.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 441 mieszkań dostępnych do sprzedaży.

Oferta w ramach projektów JV na koniec 2023 roku wynosiła 80 mieszkań na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w roku 2023 i mieszkań będących w ofercie na 31 grudnia 2023 r.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2022	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2023	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2023	Razem
Latte	102	22	-	124
Pauza Ochota	13	33	10	56
Sadyba Spot	2	22	87	111
<b>Rynek warszawski</b>	<b>117</b>	<b>77</b>	<b>97</b>	<b>291</b>
Osiedle Idea Venus	40	95	2	137
Osiedle Idea Orion	-	35	132	167
Osiedle Idea Ogrody	10	12	2	24
<b>Rynek radomski</b>	<b>50</b>	<b>142</b>	<b>136</b>	<b>328</b>
Kusocińskiego Etap 1	3	1	128	132
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>128</b>	<b>132</b>
Fama Jeżyce <sup>1)</sup>	86	203	80	369
<b>Rynek poznański</b>	<b>86</b>	<b>203</b>	<b>80</b>	<b>369</b>
<b>Ogółem</b>	<b>256</b>	<b>423</b>	<b>441</b>	<b>1 120</b>
<i>w tym JV</i>	<i>86</i>	<i>203</i>	<i>80</i>	<i>369</i>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

W 2023 roku kontynuowano budowę 369 mieszkań w ramach drugiego z ośmiu etapów projektu Fama Jeżyce - inwestycji realizowanej w Poznaniu razem z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA). W ramach projektu na nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 7,5 ha przy ul. J.H. Dąbrowskiego w Poznaniu planowane jest wybudowanie łącznie ok. 2 500 mieszkań.

#### UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

#### 3.1.1 Projekty deweloperskie w 2023 roku

W 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 31 grudnia 2023 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
<b>Rynek warszawski</b>	<b>111</b>	<b>8</b>
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>132</b>	<b>-</b>
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Ogrody	12	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>179</b>	<b>5</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>422</b>	<b>13</b>

W 2023 roku rozpoczęto budowę 422 mieszkań na 4 projektach, w tym 111 mieszkań na 1 projekcie w Warszawie, 132 mieszkań na 1 projekcie w Trójmieście oraz 179 mieszkań na 2 projektach w Radomiu. Natomiast sprzedaż rozpoczęto 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 31 grudnia 2023 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Paauza Ochota	56	4
<b>Rynek warszawski</b>	<b>56</b>	<b>4</b>
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Ogrody Etap 2	12	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>149</b>	<b>7</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>205</b>	<b>11</b>

W 2023 roku zakończono budowę i oddano do użytkowania 3 projekty, czyli łącznie 205 mieszkań, z tego 56 mieszkań na rynku warszawskim i 149 mieszkania na rynku radomskim.

### 3.1.2 Projekty deweloperskie obecnie w budowie i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w realizacji znajdowało się 5 projektów deweloperskie z łączną liczbą 791 mieszkań i 25 lokali usługowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. na rynku warszawskim znajdował się w realizacji 1 projekt, na rynku poznańskim 1 projekt (JV), na rynku trójmiejskim 1 projekt, a na rynku radomskim 2 projekty.

#### PROJEKTY W BUDOWIE WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
<b>Rynek warszawski</b>	<b>111</b>	<b>8</b>
Fama Jeżyce Etap 3 <sup>1)</sup>	369	12
<b>Rynek poznański</b>	<b>369</b>	<b>12</b>
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>132</b>	<b>-</b>
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	12	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>179</b>	<b>5</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>791</b>	<b>25</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

W roku 2024 Grupa UNIDEVELOPMENT rozpocznie budowę 639 mieszkań (5 projektów deweloperskich), z tego 280 na rynku warszawskim (2 projekty), 179 na rynku radomskim (2 projekty) i 180 na rynku trójmiejskim (1 projekt). Mieszkania te znajdują się w ofercie w roku 2024 i kolejnych latach.

#### PROJEKTY KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZNIE SIĘ W 2024 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Marywilska 73	126	-	3Q 2024
Przejezdna Etap 1	154	-	4Q 2024
<b>Rynek warszawski</b>	<b>280</b>	<b>-</b>	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	4Q 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	1Q 2024
<b>Rynek radomski</b>	<b>179</b>	<b>5</b>	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	3Q 2024
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>180</b>	<b>2</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>639</b>	<b>7</b>	

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w przygotowaniu znajdowało się ok. 4,8 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Największy potencjał ilości mieszkań w banku ziemi ma na rynku poznańskim wieloetapowy projekt Fama Jeżyce - w ramach wspólnego przedsięwzięcia z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

**BANK ZIEMI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 r.**

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Osiedle Coopera Etap 4	80	4	-
Marywilska 73	126	-	2H 2023
Przejezdna Etap 1	154	-	2H 2024
Przejezdna Etap 2	160	-	1H 2026
Omulewska	249	15	1H 2025
<b>Rynek warszawski</b>	<b>769</b>	<b>19</b>	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	2H 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	1H 2024
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2025
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2026 <sup>2)</sup>
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 347</b>	<b>48</b>	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1)</sup>	1 705	53	-
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 705</b>	<b>53</b>	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	2H 2024
Chylonia (Gdynia)	786	4	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>966</b>	<b>6</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>4 787</b>	<b>126</b>	

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

<sup>2)</sup> termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

## 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 i Kusocińskiego Etap 1 w Gdańsku) 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 całym 2023 roku, wg danych JLL, na 6 rynkach łącznie liczba sprzedanych mieszkań wyraźnie przewyższała nową podaż, co doprowadziło do sytuacji, w której oferta na koniec grudnia była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu. Nabywcy mogli wybierać mieszkania z puli około 36 tys. jednostek.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2023 r. wyniosła 58 tys., co oznacza wzrost o prawie 65% w porównaniu z 2022 r. W 4Q 2023 r. zaobserwowano spadek liczby sprzedanych mieszkań (14,3 tys.) w porównaniu do 3Q 2023 r. (-13%).

W ciągu 4 kwartałów 2023 r. wpływ na liczbę transakcji miały:

- uzależnienie wysokości sprzedaży od strony podażowej, wynikające z ograniczonej oferty w niektórych miastach, np. w Warszawie, w Krakowie i we Wrocławiu;
- odbudowywanie się rynku kredytów hipotecznych, dzięki wprowadzeniu programu mieszkaniowego wspierającego zakup pierwszych mieszkań „bezpieczny kredyt 2%”, obniżeniu buforu ostrożnościowego dla kredytów o stałej stopie procentowej i korekcie stóp procentowych;

#### Strona podażowa

W 2023 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 58 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 43 tys. jednostek, z tego 16 tys. w ostatnim kwartale.

Wg danych JLL sprzedaż mieszkań w 2023 r. poszybowała w górę a strona podaźowa, pomimo zapasu nowej podaży z 2022 r. wynoszącego ok. 49 tys. mieszkań, nie nadążała za popytem.

W 2023 r. deweloperzy wprowadzili do sprzedaży na 6 największych rynkach o 12% mieszkań mniej niż w 2022 r., czyli 43 tys. nowych mieszkań, co było wynikiem najniższym od 10 lat.

Największe problemy z nową ofertą były widoczne na trzech największych rynkach – w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu, gdzie mieliśmy do czynienia z dużą nadwyżką popytu nad sprzedażą. Natomiast w Łodzi, Poznaniu i Trójmieście na koniec 2023 r. była wysoka oferta.

### 3.3.2 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

#### Sytuacja w roku 2023

Istotny wpływ na koniunkturę gospodarczą w Polsce w 2023 roku miały bez wątpienia zewnętrzne czynniki o charakterze geopolitycznym, tj. tocząca się nieprzerwanie od 2022 roku wojna w Ukrainie oraz działania wojenne związane z konfliktem izraelsko-palestyńskim. Toczące się konflikty zbrojne miały wpływ na wzrost inflacji (w szczególności w odniesieniu do cen paliw, energii, surowców i żywności), niedobory pracowników budowlanych, ale również napływ do Polski uchodźców głównie z Ukrainy.

Z jednej strony popyt został więc ograniczony przez wzrost kosztów działalności przedsiębiorstw oraz wzrost cen dóbr konsumpcyjnych, a z drugiej utrzymujące się na wysokim poziomie wskaźniki inflacji zmusiły władze monetarne do utrzymania stóp procentowych na wysokim poziomie. Wysokie stopy procentowe mające na celu wyhamowanie dynamiki cen, pogorszyły dostępność kredytów i w jeszcze większym stopniu wpłynęły na ograniczenie popytu w I połowie 2023 r. W lipcu 2023 polski rząd wprowadził program „Pierwsze Mieszkanie”. Przyczyniło się to do silnego wzrostu popytu i wzrostu transakcyjnych cen sprzedaży mieszkań w Polsce w II połowie 2023 roku.

Według wstępnego szacunku Głównego Urzędu Statystycznego w całym 2023 roku PKB zwiększył się o 0,2 proc., w porównaniu do roku 2022. Wykluczając 2020 rok, w którym pandemia koronawirusa i wynikające z niej obostrzenia przyczyniły się do recesji, było to najniższe tempo wzrostu od 1991 roku, kiedy to notowaliśmy recesję związaną z wczesnym stadium transformacji gospodarki polskiej.<sup>1</sup>

Rok 2023 był rokiem wysokiej inflacji. Ceny dóbr i usług konsumpcyjnych zwiększyły się średnio o 11,4 proc. Wskaźnik ten spadł zatem o zaledwie trzy punkty procentowe w stosunku do roku 2022. Oznacza to, że inflacja w 2023 r. osiągnęła drugi co do wysokości poziom tego wskaźnika w ostatnim ćwierćwieczu. Wzrosty cen dotyczyły wszystkich głównych grup towarów i usług konsumpcyjnych. W 2023 roku najbardziej wzrosły ceny żywności i napojów bezalkoholowych (o 15,1 proc.), użytkowania mieszkania lub domu i nośników energii (o 14,3 proc.), restauracji i hoteli (o 13,8 proc.) oraz edukacji (o 12,6 proc.).<sup>2</sup>

Stopy bezrobocia rejestrowanego na koniec 2023 roku wyniosła 5,1 proc. Oznacza to jej spadek o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2022 roku.<sup>3</sup>

Tempo wzrostu wartości dodanej w sektorze budownictwa w całym roku osiągnął 3,4 proc, natomiast produkcja sprzedana budownictwa (w pełnej zbiorowości przedsiębiorstw budowlanych) zwiększyła się w 2023 roku o 3,8 proc.<sup>4</sup>

#### Prognoza na lata 2024-2025

Według opinii Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG) w latach 2024-2025 spodziewać się należy nieco wyższego tempa wzrostu PKB. W całym 2024 roku tempo wzrostu popytu krajowego ukształtuje się na poziomie 3 proc., a w 2025 roku popyt krajowy zwiększy się do poziomu 3,5 proc.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

<sup>2</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

<sup>3</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

<sup>4</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

<sup>5</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)



IPAG przewiduje, że inflacja w Polsce w pierwszej połowie 2024 roku będzie spadać, w drugiej połowie roku nastąpi natomiast przyspieszenie procesów inflacyjnych. Wzrost inflacji wynikać będzie z prawdopodobnego zaprzestania stosowania zerowej stawki podatku VAT na żywność, wzrostu cen energii, przyspieszenia tempa wzrostu gospodarczego oraz wzrostu poziomu realnych wynagrodzeń. Według przewidywań IPAG średni poziom inflacji w roku 2024 wynosić będzie 5,1 proc, a w 2025 inflacja średnioroczna wyniesie 4,2 proc.<sup>6</sup>

Według szacunku IPAG, stopa bezrobocia wzrośnie nieznacznie do poziomu 5,2 proc. na koniec 2024 roku. W roku 2025 w związku z prognozowanym utrzymywaniem się ożywienia gospodarki, przewidywana stopa bezrobocia spadnie do poziomu poniżej 5 proc.<sup>7</sup>

IPAG prognozuje wzrost wartości dodanej w budownictwie w 2024 roku o 4,5 proc. oraz wzrost produkcji sprzedanej o 5,2 proc. W roku następnym tempa wzrostu wyniosą odpowiednio 5,1 oraz 5,5 proc.<sup>8</sup>

### 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 kolejne inwestycje deweloperskie na nowo pozyskanym w 2021 roku rynku w Trójmieście z potencjałem do realizacji ok. 1000 mieszkań.

W kontekście dalszego rozwoju Grupy UNIDEVELOPMENT istotny jest fakt, że w 2023 roku rozpoczęliśmy proces certyfikacji naszych inwestycji mieszkaniowych w systemie BREEAM, co pozwala nam realizować założenia strategii ESG całej Grupy UNIBEP, jak również dostosować standardy działania do nadchodzących wyzwań związanych z zaostrzonymi kryteriami dotyczącymi raportowania niefinansowego i projektowania niskoemisyjnych obiektów.

#### Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT

##### Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

- wojna w Ukrainie i konflikt izraelsko-palestyński;
- zmiana poziomu inflacji;
- zmiana poziomu stóp procentowych;
- dynamika wzrostu gospodarczego;
- rosnące koszty wykonawstwa;
- rosnące ceny terenów inwestycyjnych oraz ograniczony dostęp do nich;
- 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; nowy program mieszkaniowy;
- zainteresowanie globalnego kapitału sektorem mieszkaniowym;
- 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.

---

<sup>6</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

<sup>7</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

<sup>8</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_1\(121\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_1(121).pdf)

### 3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy UNIDEVELOPMENT.

### 3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w roku 2023, poza konfliktami zbrojnymi na Ukrainie oraz w Izraelu, a także spowodowaną nimi inflacją i wysokim poziomem stóp procentowych, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIDEVELOPMENT.

#### 3.6.1 Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na terenie Ukrainy i Izraela

Najważniejsze czynniki ryzyka mające wpływ na polską gospodarkę wynikają z bardzo trudnej, nieprzewidywalnej sytuacji zewnętrznej czyli: trwającej wojny w Ukrainie toczącej się nieprzerwanie od 2022 oraz działań wojennych związanych z konfliktem izraelsko-palestyńskim, kryzysu energetycznego i odbudowy światowej gospodarki. Toczące się konflikty zbrojne miały wpływ na wzrost inflacji (w szczególności w odniesieniu do cen paliw, energii, surowców i żywności), niedobory pracowników budowlanych, ale również napływ do Polski uchodźców głównie z Ukrainy (kobiety i dzieci). Powyższe czynniki mają bezsprzeczny wpływ na zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym, ale również na poziom cen materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz cen sprzedaży.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy trwa nadal, podobnie jak wojna w Izraelu i trudne do przewidzenia są terminy ich zakończenia. Finalne konsekwencje obydwu konfliktów wojennych mogą wywrzeć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki, a na ten moment są one trudne do przewidzenia.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w celu dokonania oceny jej wpływu na dalszą działalność Spółki.

#### 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 perspektywę 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;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

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

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

### 3.6.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

### 3.6.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

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

### 3.6.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółka Unidevelopment pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się

mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Spółka ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, że zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Unidevelopment.

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

### 3.6.8 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

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

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

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz 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 reperywatyżacyjnymi.

### 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

Spowodowany pandemią, konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz w Izraelu wzrost cen materiałów i surowców oraz energii na rynku przyczynił się nie tylko do znaczącej inflacji, ale również do wysokiego poziomu głównych stóp procentowych. Powyższe ma przełożenie także na sektor nieruchomości poprzez: [1] wielkość akcji kredytowej na skutek zmian oprocentowania kredytów, a tym samym zdolność kredytową potencjalnych klientów indywidualnych, [2] wzrost kosztów budowy oraz spowodowane nim ewentualne opóźnienia lub całkowite wstrzymanie rozpoczęcia nowych projektów.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i jest przygotowany w razie potrzeby do podjęcia działań mających na celu jak największe ograniczenie wpływu inflacji i stóp procentowych na działalność Spółki.

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 zależeć 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 2024. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 20% sumy bilansowej i do końca roku 2024 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki	96 109	87 341
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	184 199	126 414
Środki pieniężne	124 879	54 849

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2023 r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

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

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2024	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 778	+/- 707
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 492	+/- 1 024
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 506	+/- 222

### 3.7.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2023
Środki pieniężne	124 879	54 849
Należności od kontrahentów	36 118	44 591
Pożyczki udzielone	96 109	87 341
<b>RAZEM</b>	<b>257 105</b>	<b>186 693</b>

### 3.7.4 Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2023 r. na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 124,9 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln zł (w całości niewykorzystany) ważny do czerwca 2024 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystany w wysokości 6,7 mln zł) ważny do października 2024 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 2024 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- Rozwój i digitalizacja systemów informatycznych, w tym m.in. w zakresie zarządzania relacjami z klientami, finansowo-księgowym.
- Zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy;
- Realizacja strategii ESG, która koncentruje się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy;
- Adaptacja funkcjonujących rozwiązań informatycznych w zakresie optymalizacji i kontroli kosztów realizacji projektów do zaktualizowanych wymagań.

## 4 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT

### 4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

#### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2023	31.12.2022 *	Zmiana	
			tys. PLN	%
<b>AKTYWA</b>	<b>791 701</b>	<b>749 123</b>	<b>42 578</b>	<b>5,7%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>133 161</b>	<b>195 850</b>	<b>-62 689</b>	<b>-32,0%</b>
Środki trwałe razem	15 281	15 304	-23	-0,2%
Wartości niematerialne	9 951	9 747	204	2,1%
Nieruchomości inwestycyjne	61 823	61 625	198	0,3%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0	100,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 205	88	1 117	1276,9%
Pożyczki udzielone	0	79 231	-79 231	-100,0%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 752	0	3 752	100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 149	29 854	11 295	37,8%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>658 539</b>	<b>553 274</b>	<b>105 265</b>	<b>19,0%</b>
Zapasy	399 743	437 725	-37 982	-8,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	34 912	44 503	-9 591	-21,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 897	8 086	-5 189	-64,2%
Pożyczki udzielone	96 109	8 110	87 999	1085,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 879	54 849	70 030	127,7%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	658 539	553 274	105 265	19,0%

	31.12.2023	31.12.2022 *	Zmiana	
			tys. PLN	%
<b>PASYWA</b>	<b>791 701</b>	<b>749 123</b>	<b>42 578</b>	<b>5,7%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>332 916</b>	<b>310 194</b>	<b>22 722</b>	<b>7,3%</b>
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	180 865	150 621	30 244	20,1%
<b>Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej</b>	<b>268 951</b>	<b>238 707</b>	<b>30 244</b>	<b>12,7%</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	63 965	71 487	-7 522	-10,5%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>138 809</b>	<b>134 740</b>	<b>4 069</b>	<b>3,0%</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	82 509	90 711	-8 202	-9,0%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	12 091	11 896	195	1,6%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	5 940	9 790	-3 850	-39,3%
Rezerwy długoterminowe	5 714	1 547	4 167	269,3%
Kaucje z tytułu umów	3 118	2 793	325	11,7%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	29 436	18 003	11 433	63,5%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>319 976</b>	<b>304 189</b>	<b>15 787</b>	<b>5,2%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31 498	36 768	-5 270	-14,3%
Zobowiązania kontraktowe	157 646	181 052	-23 406	-12,9%
Kaucje z tytułu umów	4 877	6 731	-1 854	-27,5%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	72 814	4 723	68 091	1441,8%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 785	19 085	-2 300	-12,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 839	5 724	-3 885	-67,9%
Rezerwy krótkoterminowe	34 517	50 107	-15 590	-31,1%

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

Na dzień 31 grudnia 2023 r. skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 42 578 tys. zł (5,7%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2022 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów obrotowych o 19,0% (105 265 tys. zł) oraz spadku wartości aktywów trwałych o 32,0% (62 689 tys. zł).



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

	31.12.2023	31.12.2022*	Zmiana	
			tys. PLN	%
<b>AKTYWA</b>	<b>492 558</b>	<b>412 348</b>	<b>80 210</b>	<b>19,5%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>416 525</b>	<b>376 969</b>	<b>39 556</b>	<b>10,5%</b>
Środki trwałe razem	14 287	14 423	-136	-0,9%
Wartości niematerialne	1 183	997	186	18,7%
Inwestycje w jednostki zależne	169 123	159 078	10 045	6,3%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 176	55	1 121	2038,2%
Pożyczki udzielone	225 625	202 253	23 372	11,6%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 752	0	3 752	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 379	163	1 216	746,0%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>76 033</b>	<b>35 379</b>	<b>40 654</b>	<b>114,9%</b>
Zapasy	2 682	2 006	676	33,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	36 212	17 272	18 940	109,7%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 645	4 904	-2 259	-46,1%
Pożyczki udzielone	24 174	9 887	14 287	144,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 320	1 310	9 010	687,8%

	31.12.2023	31.12.2022*	Zmiana	
			tys. PLN	%
<b>PASYWA</b>	<b>492 558</b>	<b>412 348</b>	<b>80 210</b>	<b>19,5%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>223 492</b>	<b>196 052</b>	<b>27 440</b>	<b>14,0%</b>
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	127 859	100 419	27 440	27,3%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	196 052	196 052	0	0,0%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>186 822</b>	<b>151 064</b>	<b>35 758</b>	<b>23,7%</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	174 806	139 239	35 567	25,5%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	11 832	11 709	123	1,1%
Rezerwy długoterminowe	184	115	69	60,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	0	0	0	0,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	0,0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>82 244</b>	<b>65 232</b>	<b>17 012</b>	<b>26,1%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 346	4 050	-1 704	-42,1%
Kaucje z tytułu umów z klientami	93	93	0	0,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	64 682	47 683	16 999	35,7%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 650	2 188	462	21,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 723	4 781	2 942	61,5%
Rezerwy krótkoterminowe	4 749	6 437	-1 688	-26,2%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	82 244	65 232	17 012	26,1%

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość aktywów Spółki UNIDEVELOPMENT SA wzrosła o 80 210 tys. zł (19,5%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2022 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 10,5% (39 556 tys. zł), oraz aktywów obrotowych o 114,9% (40 654 tys. zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 12 miesięcy kończących się		Zmiana	
	31.12.2023	31.12.2022*	tys. PLN	%
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>315 818</b>	<b>333 042</b>	<b>-17 224</b>	<b>-5,2%</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>233 538</b>	<b>233 006</b>	<b>532</b>	<b>0,2%</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>82 280</b>	<b>100 036</b>	<b>-17 756</b>	<b>-17,7%</b>
Koszty sprzedaży	15 509	20 609	-5 100	-24,7%
Koszty ogólnego zarządu	9 733	9 700	33	0,3%
Pozostałe przychody operacyjne	1 873	4 288	-2 415	-56,3%
Pozostałe koszty operacyjne	5 006	6 483	-1 477	-22,8%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>53 905</b>	<b>67 532</b>	<b>-13 627</b>	<b>-20,2%</b>
Przychody finansowe	9 024	8 337	687	8,2%
Koszty finansowe	14 900	10 495	4 405	42,0%
Oczekiwane straty kredytowe	200	289	-89	-30,8%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	1 207	-1 207	-100,0%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>47 828</b>	<b>66 292</b>	<b>-18 464</b>	<b>-27,9%</b>
Podatek dochodowy	9 318	11 514	-2 196	-19,1%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 511</b>	<b>54 778</b>	<b>-16 267</b>	<b>-29,7%</b>
z tego przypadający:				
udziałom niesprawnym kontroli	8 554	22 529	-13 975	-62,0%
akcjonariuszom jednostki dominującej	29 957	32 249	-2 292	-7,1%

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

W 2023 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z poziomem osiągniętym w roku 2022 spadły o 17 224 tys. zł, czyli o 5,2%.

Zysk netto na koniec 2023 roku jest niższy od osiągniętego w roku 2022 o 29,7%, tj. o 16 267 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży spadł o 17 756 tys. zł (17,7%), natomiast EBIT o 13 627 tys. zł (20,2%).

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

	Dane za 12 miesięcy kończących się		Zmiana	
	31.12.2023	31.12.2022*	tys. PLN	%
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>19 949</b>	<b>22 365</b>	<b>-2 416</b>	<b>-10,8%</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>18 615</b>	<b>20 608</b>	<b>-1 993</b>	<b>-9,7%</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 335</b>	<b>1 757</b>	<b>-422</b>	<b>-24,0%</b>
Koszty sprzedaży	482	440	42	9,5%
Koszty ogólnego zarządu	8 536	8 617	-81	-0,9%
Pozostałe przychody operacyjne	569	188	381	202,7%
Pozostałe koszty operacyjne	557	2 246	-1 689	-75,2%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-7 672</b>	<b>-9 358</b>	<b>1 686</b>	<b>18,0%</b>
Przychody finansowe	56 373	48 248	8 125	16,8%
Koszty finansowe	23 129	16 096	7 033	43,7%
Oczekiwane straty kredytowe	15	84	-69	-82,1%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>25 557</b>	<b>22 709</b>	<b>2 848</b>	<b>12,5%</b>
Podatek dochodowy	-1 216	1 204	-2 420	-201,0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26 773</b>	<b>21 505</b>	<b>5 268</b>	<b>24,5%</b>

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

W 2023 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku 2022 spadły o 2 416 tys. zł, czyli o 10,8%. Zysk brutto ze sprzedaży w 2023 roku wyniósł 1 335 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego osiągnął

wartość 1 757 tys. zł (spadek o 24,0% r/r). Zysk EBIT wzrósł o 1 686 tys. zł (tj. 18,0%). Wynik na operacjach finansowych wzrósł o 1 093 tys. zł w porównaniu z rokiem 2022. Zysk brutto wzrósł o 12,5% w stosunku do wartości osiągniętej w roku 2022. W konsekwencji powyższego wynik finansowy netto Spółki na koniec 2023 roku wzrósł o 5 268 tys. zł (tj. 24,5%) w porównaniu z rokiem 2022.

#### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	47 828	66 292
II. Korekty razem	6 460	-20 740
1. Amortyzacja:	2 886	3 078
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 168	3 822
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 438	-3 323
5. Zmiana stanu rezerw	-11 423	10 460
6. Zmiana stanu zapasów	34 155	6 320
7. Zmiana stanu należności	8 473	721
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-34 328	-42 025
9. Inne korekty	90	207
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	54 288	18 010
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 654	-27 543
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>48 634</b>	<b>18 010</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-846	-1 341
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	161	181
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-1 159	-48 849
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	0
Odsetki otrzymane	8 791	5 499
Dywidendy otrzymane	0	0
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	0
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 553	-17 760
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	0	23 869
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 606</b>	<b>-38 402</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	229 913	54 098
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-170 800	-83 392
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 680	-2 274
Zapłacone odsetki	-14 077	-9 726
Wyplacone dywidendy	-15 603	-22 059
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0	-14 938
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>23 002</b>	<b>-78 291</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>70 030</b>	<b>95 349</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>70 030</b>	<b>-98 684</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>54 849</b>	<b>153 532</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*</b>	<b>124 879</b>	<b>54 849</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	55 379	17 648

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	25 557	22 709
II. Korekty razem	-40 589	-33 622
1. Amortyzacja:	2 412	2 072
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-30 203	-34 018
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 376	1 867
5. Zmiana stanu rezerw	-1 619	721
6. Zmiana stanu zapasów	-676	309
7. Zmiana stanu należności	-5 032	-6 716
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-2 095	2 140
9. Inne korekty	0	0
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-15 032</b>	<b>-10 913</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	5 868	-763
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-9 164</b>	<b>-11 676</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-445	-866
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	157	151
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-10 070	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	25	7 249
Odsetki otrzymane	23 323	16 886
Dywidendy otrzymane	18 563	29 213
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	56 146	76 990
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-1 991	-11 625
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-92 364	-127 144
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	238	204
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 417</b>	<b>-8 942</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	127 784	150 230
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-77 251	-147 165
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 564	-2 120
Zapłacone odsetki	-19 626	-15 980
Wyplacone dywidendy	0	-8 960
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>24 591</b>	<b>-23 995</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>9 010</b>	<b>43 712</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>9 010</b>	<b>43 712</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>1 310</b>	<b>2 212</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>10 320</b>	<b>45 923</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	66	6

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>01 stycznia 2023</b>	<b>6 675</b>	<b>28 611</b>	<b>52 800</b>	<b>127 233</b>	<b>215 319</b>	<b>60 034</b>	<b>275 353</b>
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	-125	-125	-1 160	139
Zmiana polityki rachunkowości wymagana przez MSSF	0	0	0	412	412	84	495
<b>Kapitał na początek okresu po zmianach</b>	<b>6 675</b>	<b>28 611</b>	<b>52 800</b>	<b>150 908</b>	<b>238 994</b>	<b>70 411</b>	<b>309 405</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0	-15 000	-15 000
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	29 957	29 957	8 554	38 511
Całkowite dochody	0	0	0	29 957	29 957	8 554	38 511
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	29 957	29 957	-6 446	23 511
<b>31 grudnia 2023</b>	<b>6 675</b>	<b>28 611</b>	<b>52 800</b>	<b>180 865</b>	<b>268 951</b>	<b>63 965</b>	<b>332 916</b>

## 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
<b>01 stycznia 2023</b>	<b>6 675</b>	<b>37 407</b>	<b>51 552</b>	<b>100 419</b>	<b>196 052</b>
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	667	667
<b>Kapitał na początek okresu po zmianach</b>	<b>6 675</b>	<b>37 407</b>	<b>51 552</b>	<b>101 086</b>	<b>196 719</b>
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	26 773	26 773
Całkowite dochody	-	-	-	26 773	26 773
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 773</b>	<b>26 773</b>
<b>31 grudnia 2023</b>	<b>6 675</b>	<b>37 407</b>	<b>51 552</b>	<b>127 859</b>	<b>223 492</b>

Zmiany w kapitale własnym Grupy kapitałowej i Spółki UNIDEVELOPMENT SA w 2023 roku związane są przede wszystkim z wypracowaniem zysku i wypłatą dywidendy.

## 4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	31.12.2023	31.12.2022*
<b>Kapitał własny</b>	<b>332 916</b>	<b>310 194</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>138 809</b>	<b>134 740</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	82 509	90 711
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>319 976</b>	<b>304 189</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 498	36 768
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	72 814	4 723
<b>RAZEM</b>	<b>791 701</b>	<b>749 123</b>

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

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

<b>PASYWA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>223 492</b>	<b>196 052</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>186 822</b>	<b>151 064</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	174 806	139 239
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>82 244</b>	<b>65 232</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 346	4 050
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	64 682	47 683
<b>RAZEM</b>	<b>492 558</b>	<b>412 348</b>

\*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

Wskaźnik ROE dla Grupy UNIDEVELOPMENT obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2023 poziom 12,0% (spadek o 6,7 pkt proc. w stosunku do roku ubiegłego), przede wszystkim w związku z niższym zyskiem niż w roku 2022. Przy zadłużeniu na poziomie 0,58 (wskaźnik ogólnego zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością.

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

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

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

**ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM GRUPY UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	184 199	126 414
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 092	46 291
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 879	54 849
Zadłużenie netto	98 412	117 857
Kapitał własny	332 916	309 405
Kapitał i zadłużenie netto	431 327	427 262
	<b>22,82%</b>	<b>25,88%</b>

**ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	253 970	200 820
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 439	4 143
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 320	1 310
Zadłużenie netto	246 089	203 652
Kapitał własny	223 492	196 052
Kapitał i zadłużenie netto	469 582	399 704
	<b>52,41%</b>	<b>50,95%</b>

### 4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT zawiera następujące informacje:

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

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

Grupa UNIDEVELOPMENT nie posiadała w roku 2023 lokat kapitałowych. Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych.

### 4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2023.

### 4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2023 r. Unidevelopment SA pozyskała łącznie 54,9 mln zł z emisji obligacji serii A, B i C.

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 spółka uplasowała trzyletnie walory serii C o łącznej wartości 20 mln zł.

Środki z wyemitowanych obligacji przeznaczono na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment.

## 5 INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2023 ROKU

### 5.1 Zdarzenia w okresie 2023 roku

#### 5.1.1 Przygotowanie do emisji obligacji i emisja obligacji serii A

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

Dodatkowo, w dniu 7 marca 2023 podjęte zostały uchwały Zarządu Unidevelopment S.A. nr 1/03/2023 oraz 2/03/2023 w sprawie uruchomienia programu emisji i emisji obligacji serii A.

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. Obligacje te wprowadzono do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst w dniu 6 września 2023 r.

#### 5.1.2 Zawarcie przez spółkę zależną przyrzeczonej umowy sprzedaży inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu

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

Inwestycja obejmuje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, zrealizowane przez Unibep SA, jako Generalnego Wykonawcę.



Łączna 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. Zamawiającym jest spółka zależna od Unidevelopment S.A., Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 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 S.A.

#### **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 S.A. 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 S.A. 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. Obligacje te wprowadzono do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst w dniu 6 września 2023 r.

#### **5.1.5 Przygotowanie do emisji obligacji serii C**

W dniu 30 czerwca 2023 r. Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. 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 S.A. 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. W dniu **31 lipca 2023 r.** spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 20 000 obligacji serii c, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 20,0 mln zł. Obligacje te wprowadzono do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst w dniu 7 grudnia 2023 r.

#### **5.1.6 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. Zamawiającym jest Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment S.A. 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.



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 S.A.

#### **5.1.7 Zawarcie przez Unidevelopment S.A. umowy kredytowej z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności**

W dniu **13 września 2023 r.** spółka Unidevelopment S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu, na mocy której Bank udzielił Spółce kredytu nieodnawialnego w maksymalnej wysokości 20,0 mln zł.

Kredyt został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki w tym pożyczek wewnątrzgrupowych. Oprocentowanie Kredytu zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę. Dzień ostatecznej spłaty Kredytu został ustalony na 31 grudnia 2025 roku.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy są w szczególności: i) nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego; ii) kaucja pieniężna; iii) cesja wierzytelności z umów na inwestorstwo zastępcze i komercjalizację wybranych projektów deweloperskich.

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

#### **5.1.8 Zawarcie pakietu umów dotyczących nabycia przez spółki zależne nieruchomości położonych w dzielnicy Chylonia w Gdyni**

W dniu **28 września 2023 r.** należące do Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A. spółki: UNI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisały odrębnymi osobami fizycznymi pakiet umów przenoszących na Kupujących własność sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w Gdyni w dzielnicy Chylonia.

Przedmiotem Umów jest nabycie przez Kupujących nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze ok. 1,2 ha za zapłatą ceny w łącznej w kwocie ok. 13,55 mln zł netto.

Nabywane nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację I etapu kilkietapowej inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie łącznie ok. 780 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji zaplanowane jest na IV kwartał 2024 r.

Obsługa procesu inwestycyjnego w ramach w/w inwestycji będzie należała do Unidevelopment S.A.

### 5.1.9 Podpisanie umowy GW na inwestycję mieszkaniową w dzielnicy Piecki - Migowo w Gdańsku

W dniu **25 października 2023 r.** spółka UNI 4 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment S.A. podpisała z MEGA S.A. [GW] umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w Gdańsku. Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. W budynku o wysokości od 7 do 9 kondygnacji nadziemnych znajdują się 132 lokale mieszkalne oraz 131 miejsc w garażu podziemnym. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został zaplanowany na listopad 2023 roku, zaś zakończenia na sierpień 2025 roku. Wynagrodzenie GW za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 50 mln zł netto.



Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez GW na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez GW. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć GW nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Usługi zastępstwa inwestorskiego na Inwestycji oraz czynności polegające na prowadzeniu działań związanych z marketingiem i sprzedażą lokali powstałych w ramach Inwestycji będą świadczyły spółki z Grupy Unidevelopment.

### 5.1.10 Podpisanie przez spółkę zależną od Unidevelopment S.A. umowy kredytu obrotowego deweloperskiego z Lubelskim Bankiem Spółdzielczy

W dniu **24 listopada 2023 r.** spółka Nowa Idea Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie- spółka zależna od Unidevelopment S.A. zawarła z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym umowę kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 11 mln zł. Kredyt Deweloperski został udzielony spółce Nowa Idea z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Idea Orion” oraz przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Idea Ogrody 3” w Radomiu.

Oprocentowanie Kredytu Deweloperskiego zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę Banku. Kredyt udzielony został na okres od 24 listopada 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku będą w szczególności: i] umowna hipoteka do kwoty ok. 22 mln zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja; ii] weksel własny in blanco; iii] cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych; iiii] poręczenie wg prawa cywilnego przez Emitenta do kwoty 5 500 000,00 zł.



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

#### **5.1.11 Podpisanie umów GW na realizację dwóch inwestycji mieszkaniowych w Radomiu**

W dniu **5 grudnia 2023 r.** z spółka Nowa Idea sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment S.A. podpisała ze spółką EMAR Sp. z o.o. [GW] dwie umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowych położonych w rejonie ulicy Listopadowej w Radomiu.

Przedmiotem Umów jest:

- budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi, drogami wewnętrznymi, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą.
- budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrznymi instalacjami gazowymi oraz z niezbędną infrastrukturą.

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji 1 został zaplanowany na 03.2024 roku, zaś zakończenia na 07.2025 roku. Wynagrodzenie GW za wykonanie Inwestycji 1 wynosi 45,90 mln zł netto., zaś termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji 2 został zaplanowany na 12.2023 roku, zaś zakończenia na 11.2024 roku. Wynagrodzenie GW za wykonanie Inwestycji 2 wynosi ok. 4,45 mln zł netto.

Umowy zastrzegają obowiązek zapłaty przez GW na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez GW. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć GW nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki Umów w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umów oraz możliwości odstąpienia od nich, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.



Usługi zastępstwa inwestorskiego na Inwestycji 1 oraz na Inwestycji 2 oraz czynności polegające na prowadzeniu działań związanych z marketingiem i sprzedażą lokali powstałych w ramach ww. inwestycji będzie świadczyła spółka Unidevelopment S.A.

#### **5.1.12 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej przy ul. Powsińskiej w Warszawie**

W dniu **18 grudnia 2023 r.** pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką "LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA w Warszawie [LYKKE SZCZĘŚLIWICKA] a BANKIEM OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA została podpisana umowa kredytu nieodnawialnego na kwotę 64 329 183,54 zł [Kredyt Deweloperski] oraz umowy kredytu odnawialnego na kwotę 4 000 000,00 zł.

Kredyt Deweloperski został udzielony spółce LYKKE SZCZĘŚLIWICKA z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Powsińskiej z lokalami użytkowymi, miejscami postojowymi, kosztów komercjalizacji, kosztów PM, opłat notarialnych, opłat z tytułu prowizji od kredytu i bieżących odsetek również od kredytu na VAT.

Kredyt VAT został udzielony na finansowanie i refinansowanie podatku VAT od wydatków netto związanych z budową powyższej nieruchomości wielorodzinnej.

Oprocentowanie Kredytu Deweloperskiego zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę Banku.

Data końcowej spłaty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT określona została na dzień 30 września 2025 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku będą w szczególności: i] umowna hipoteka do kwoty ok. 102 mln zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja; ii] weksel własny in blanco; iii] cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych; iiiii] cesja praw z umowy z Generalnym Wykonawcą; v] cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania; vi] zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach; vii] oświadczenie o poddaniu się egzekucji trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.



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

#### **5.1.13 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na finansowanie I etapu inwestycji deweloperskiej przy ul. Kusocińskiego w Gdańsku**

W dniu **29 grudnia 2023 r.** pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką UNI 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ a ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA umowy kredytu nieodnawialnego na kwotę 68 648 000 zł oraz umowy kredytu odnawialnego na kwotę 3 000 000 zł. Kredyt Deweloperski został udzielony spółce UNI 4 z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kusocińskiego ETAP I” w Gdańsku

Kredyt VAT został udzielony na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją wyżej wymienionego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Oprocentowanie Kredytu Deweloperskiego zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę Banku.

Data końcowej spłaty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT określona została na dzień 15 marca 2026 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku będą w szczególności: i] umowna hipoteka do kwoty ok. 107 mln zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja; ii] poręcznie według prawa cywilnego do kwoty stanowiącej 25% kwoty kredytu udzielone przez Emitenta ; iii] weksel własny in blanco poręczony przez Emitenta do kwoty stanowiącej 25% kwoty kredytu iiiii] cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych; v] cesja praw z umowy z Generalnym Wykonawcą; vi] zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków UNI 4 prowadzonych w Banku vii] oświadczenia o poddaniu się egzekucji trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.



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

## 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 przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie

W dniu **30 stycznia 2024 r.** została podpisana przez należącą do Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A., spółkę UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Marywilka 3R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie umowa przenosząca na Kupującego własność nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie. Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Kupującego własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, o łącznym obszarze ok. 0,92 ha, wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz praw do dokumentacji stanowiącej podstawę w/w decyzji, za zapłatą ceny w łącznej kwocie ok. 17,0 mln zł netto. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od postanowień typowych dla tego rodzaju umów.

Nabywana nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 126 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji zaplanowane jest na III kwartał 2024 r. Obsługa procesu inwestycyjnego w ramach w/w inwestycji będzie należała do Unidevelopment S.A.

### 5.2.2 Jednorazowe operacje księgowe związane z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów wybranych spółek zależnych

W konsekwencji decyzji podjętych na bazie analiz biznesowych przeprowadzonych po dniu bilansowym, w dniu **29 marca 2024 r.** spółki z Grupy podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymanie tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej.

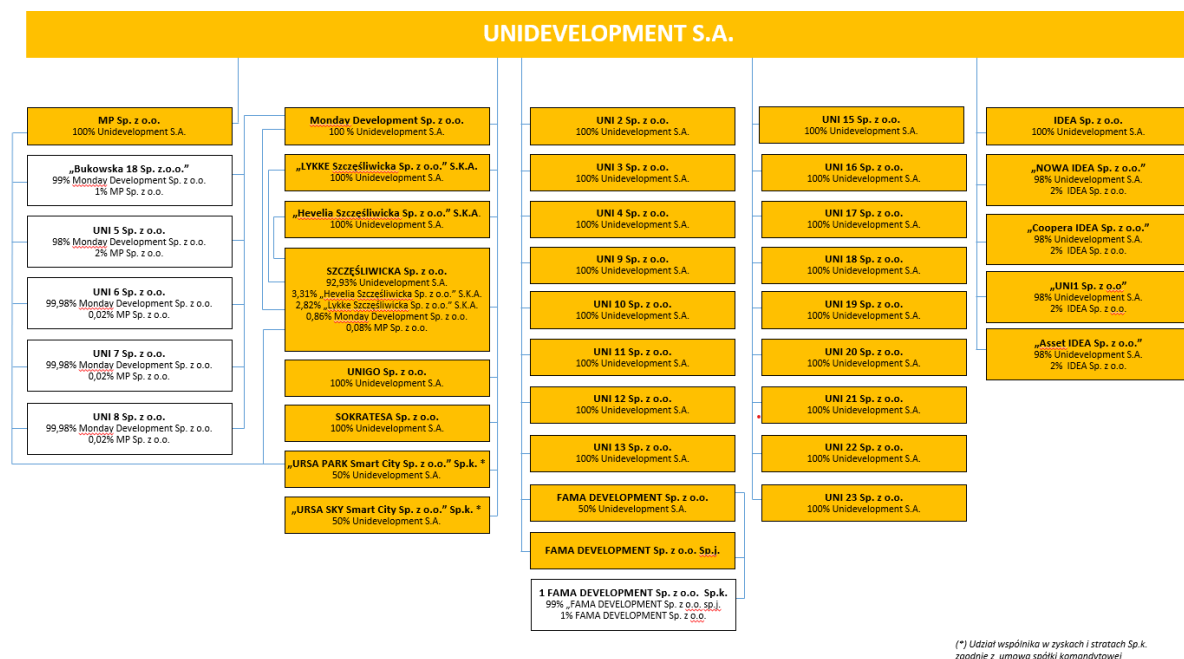
Poniesione koszty związane z gruntami są obecnie przedmiotem analiz w ramach tych decyzji po dniu bilansowym.

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

## 6 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 6.1 Opis grupy kapitałowej

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT (STAN NA DZIEŃ 18 kwietnia 2024 r.)



(\*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

#### 6.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIDEVELOPMENT

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIDEVELOPMENT składa się z 40 podmiotów, w tym z 24 spółek, w których UNIDEVELOPMENT SA posiada bezpośrednio 100% udziałów.

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

- UNIDEVELOPMENT SA z siedzibą w Warszawie,
- MONDAY DEVELOPMENT Sp. z o.o. (dawniej: MONDAY DEVELOPMENT SA),
- UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- SOKRATESA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
- Hevelia Szczęśliwica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie,
- MP Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
- Bukowska 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: BUKOWSKA 18 MP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu,
- IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- NOWA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.) z siedzibą w Warszawie,
- URSA PARK SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
- URSA SKY SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
- 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,
32. UNI 15 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
33. UNI 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
34. UNI 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
35. UNI 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
36. UNI 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
37. UNI 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
38. UNI 21 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
39. UNI 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
40. UNI 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

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

## 6.1.2 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT

### 6.1.2.1. Połączenia (przez przejęcie) spółek ze spółką SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Połączenia (przez przejęcie) spółek ze spółką SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - w dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: 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. Spółki przejmowane w najbliższym czasie powinny zostać wykreślone z KRS (z urzędu).

### 6.1.2.2. Powstanie nowych spółek

Powstanie nowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie:

- ✓ W dniu 9 listopada 2023 r. została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 15 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, której jedynym wspólnikiem jest Unidevelopment SA. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5000 zł i dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.
- ✓ W dniu 13 listopada 2023 r. zostały zarejestrowane w KRS 4 nowe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwach: UNI 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, UNI 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, UNI 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie i UNI 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Jedynym wspólnikiem we wszystkich spółkach jest Unidevelopment SA. Kapitał zakładowy każdej ze spółek wynosi 5000 zł i dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.
- ✓ W dniu 14 listopada 2023 r. zostały zarejestrowane w KRS 4 nowe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, UNI 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, UNI 21 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie i UNI 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Jedynym wspólnikiem we wszystkich spółkach jest Unidevelopment SA. Kapitał zakładowy każdej ze spółek wynosi 5000 zł i dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.

### 6.1.3 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment.

### 6.1.4 Władze UNIDEVELOPMENT SA

#### ZARZĄD

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT SA.

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

Zarząd Spółki składa się z czterech osób.

Na dzień 31 grudnia 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.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie V Kadencji Spółki UNIDEVELOPMENT SA wynosi 3 (trzy) lata, a rozpoczął się od dnia 30 maja 2023 r.

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu Spółki jest następujący:

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

#### RADA NADZORCZA

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

Rada Nadzorcza składa się z 3 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 S.A., na którym zostały podjęte uchwały o odwołaniu z dniem dzisiejszym dwóch Członków Rady Nadzorczej Pana Leszka Gołąbieckiego i Pana Sławomira Kiszycyckiego oraz o powołaniu do składu Rady Nadzorczej spółki Unidevelopment S.A. – Pana Dariusza Blocher.

W związku ze złożeniem rezygnacji z funkcji Członka Rady przez Pana Piotra Kroenke z dniem **30 września 2023 r.** od dnia 1 października 2023 r. Rada Nadzorcza składa się z 4 członków.

Na dzień 31 grudnia 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.

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

## 6.2 Akcjonariat

Na dzień 31 grudnia 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%
<b>RAZEM</b>	<b>66 750 000</b>	<b>100%</b>	<b>66 750 000</b>	<b>100%</b>

\*Stan wg wiedzy UNIDEVELOPMENT SA na dzień 31.12.2023



### 6.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2023 r.

Zarząd UNIDEVELOPMENT SA stoi na stanowisku, iż uprawnienie akcjonariuszy do otrzymania dywidendy jako udziału w zysku powinno być traktowane na równi z potrzebami Grupy w zakresie rozwoju i pozyskania nowego finansowania, jak również z uwzględnieniem interesów dotychczasowych i przyszłych kredytodawców oraz akcjonariuszy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIDEVELOPMENT SA w dniu 30 maja 2023 r. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za 2022 r. dotyczącą przeznaczenia zysku UNIDEVELOPMENT SA za 2022 r. w kwocie 9 000 000 zł (słownie dziewięć milionów złotych) na wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki, a w kwocie 12 505 492,72 zł (słownie: dwanaście milionów pięćset pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa zł 72/100) na kapitał zapasowy.

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 potrzeby inwestycyjne Grupy.

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

### 6.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT SA

W roku 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 Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty mieszkaniowej w inwestycji Osiedle 360° przy ul. Kapelanów AK w Warszawie o zapłatę kwoty tytułem roszczeń za wady budynku przeciwko spółce SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wartość przedmiotu sporu: 1 460 000,00 zł

Sprawa w toku.

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

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

Wartość przedmiotu sporu: 40 179,00zł

Sprawa zakończona. W dniu 28 marca 2024 r. Sądu II instancji uwzględnił apelację Spółki i zmienił wyrok Sądu Rejonowego (sąd I instancji), oddalając powództwo o zapłatę kwoty z tytułu rozliczenia powierzchni lokalu.

- 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 zwrotu kosztów usunięcia wady lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji Hevelia w Poznaniu

Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w inwestycji Hevelia o zapłatę kwoty w łącznej wysokości 131 409,28 zł, z czego 100 000 tytułem odszkodowania za wady obiektu budowlanego oraz kwoty 31 409,28 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania ekspertyzy technicznej.

Wartość przedmiotu sporu: 131 409,28 zł

Sprawa w toku.

- Spór dotyczący zapłaty tytułem roszczeń za wady budynku wybudowanego w ramach inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu

Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w inwestycji Czarnieckiego o zapłatę kwoty w wysokości 80 479,00 zł tytułem odszkodowania za wady obiektu budowlanego.

Wartość przedmiotu sporu: 80 479,00 zł

Sprawa w toku.

#### FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

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

Wartość przedmiotu sporu: 650 000,00 zł

Sprawa w toku. W dniu 23 stycznia 2024 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok, w którym w całości oddalił powództwo wierzyciela. Wyrok nie jest prawomocny. Stronom przysługuje prawo wniesienia apelacji.

- W elektronicznym postępowaniu upominawczym zostało wszczęte postępowanie z powództwa Spółki Fama Development o zapłatę wynagrodzenia z tytułu prowizji.

Wartość przedmiotu sporu: 48 850,15 zł

Sprawa w toku. W dniu 23 marca 2024 r. został wydany nakaz zapłaty ww. kwoty na rzecz Fama Development. Nakaz zapłaty nie jest prawomocny.

## 7 OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 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.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2023 r. – Grant Thornton Polska P.S.A. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

### PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone przez Zarząd UNIDEVELOPMENT SA w dniu 18 kwietnia 2024 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](http://www.unidevelopment.pl)