



# Sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2024



## SPIS TREŚCI

<b>1. LIST ZARZĄDU.....</b>	<b>4</b>
<b>2. WPROWADZENIE.....</b>	<b>5</b>
2.1 Informacje wprowadzające.....	5
2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unidevelopment.....	7
<b>3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>10</b>
3.1 Przedmiot działalności.....	10
3.2 Informacja o zaopatrzeniu .....	13
3.3 Rynek i perspektywy rozwoju .....	13
3.4 Perspektywy rozwoju Grupy.....	15
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	15
3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy .....	16
3.7 Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.....	19
3.8 Działania rozwojowe.....	21
<b>4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT.....</b>	<b>22</b>
4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....	22
4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	27
4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	28
4.4 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym.....	29
4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe .....	29
4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych .....	29
<b>5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W I PÓŁROCZU 2024 ROKU .....</b>	<b>30</b>
5.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2024 roku.....	30
5.2 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	31
<b>6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....</b>	<b>33</b>
6.1 Opis grupy kapitałowej .....	33
6.2 Akcjonariat.....	35
6.3 Informacje pozostałe .....	36
<b>7. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....</b>	<b>38</b>

## 1. LIST ZARZĄDU

### *Szanowni Państwo,*

Oddajemy w Państwa ręce sprawozdanie Zarządu Unidevelopment SA z działalności w I półroczu 2024 r. Podsumowywany okres, a w szczególności drugi kwartał tego roku, to czas, w którym w branży deweloperskiej obserwowaliśmy wyraźne spadki liczby sprzedanych mieszkań. Jest to efekt wielu czynników, w tym niepewności klientów dotyczącej wprowadzenia programu #nastart oraz wysokiego oprocentowania kredytów hipotecznych.



### **Schłodzony rynek**

W Grupie Unidevelopment w I półroczu 2024 odnotowaliśmy niższą sprzedaż rdr., co wynikało zarówno harmonogramu realizacji projektów, jak i sytuacji w branży. W podsumowywanym okresie podpisaliśmy umowy na sprzedaż 153 lokali, w tym 48 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich. Łącznie prowadziliśmy sprzedaż w 9 inwestycjach mieszkaniowych. W dwóch z nich, na projekcie Pauza Ochota (Warszawa) i Osiedlu Idea Venus (Radom), zakończyliśmy sprzedaż wszystkich lokali. W I półroczu 2024 r. rozpoczęliśmy budowę projektu Osiedle Idea Aurora (Radom), powiększając jednocześnie

portfel dostępnych mieszkań o 167 lokali. Przełożyło się to na łączną liczbę 467 mieszkań w naszej ofercie na 30 czerwca 2024 r.

### **Mocny filar Grupy Kapitałowej Unibep**

W I półroczu 2024 r. działania Unidevelopment SA dostosowaliśmy do sytuacji rynkowej, jak i bieżących celów Grupy Kapitałowej Unibep, której jesteśmy częścią. Pomimo wymagającej sytuacji w naszym sektorze zrealizowaliśmy kluczowe założenia biznesowe. Istotnym elementem wpływającym na wynik w analizowanym okresie była decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prowadzenia prac deweloperskich w ramach wybranych projektów i przekwalifikowanie ich na nieruchomości inwestycyjne oraz ich wycena do wartości godziwej. Ponadto jedna z nich, czyli nieruchomość przy ul. Coopera w Warszawie, została sprzedana w II kwartale 2024 r.

Jednocześnie w podsumowywanym okresie przekazywaliśmy mieszkania w projektach o wysokiej rentowności. Było to łącznie 201 lokali, z czego 146 stanowiły lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich. Część z nich powstała w inwestycjach oddanych do użytkowania w poprzednich latach - przede wszystkim w projekcie Pauza Ochota (Warszawa), Osiedlu Idea Leo, Osiedlu Idea Venus oraz Osiedlu Idea Ogrody Etap II (Radom). W czerwcu br. rozpoczęliśmy przekazywanie mieszkań w III etapie projektu Fama Jeżyce (Poznań), zrealizowanym jako przedsięwzięcie deweloperskie z partnerem zewnętrznym.

### **Potencjał działalności deweloperskiej**

W II półroczu 2024 roku spółki z Grupy Unidevelopment kontynuują realizację swoich tegorocznych planów związanych z uruchomieniem i wprowadzeniem do sprzedaży kolejnych inwestycji. W III kwartale wprowadziliśmy do oferty nową inwestycję przy ul. Marywilskiej w Warszawie. W przygotowaniu mamy kolejne projekty.

Zarząd Unidevelopment SA, podobnie jak cała Grupa Kapitałowa Unibep, postrzega obecne schłodzenie rynku deweloperskiego jako chwilowe spowolnienie jego rozwoju. Zapotrzebowanie na mieszkania w naszym kraju jest wciąż wysokie. W Unidevelopment SA posiadamy know-how umożliwiający dalszy rozwój i wykorzystanie możliwości, jakie daje sektor, w którym działamy. Jesteśmy dynamiczną organizacją, której doświadczenie i pozycja rynkowa pozwala na realizację kolejnych projektów zarówno na własną rękę, jak i z udziałem partnerów zewnętrznych. Wraz z dalszą poprawą sytuacji finansowej całej Grupy Unibep zakładamy przyspieszenie inwestycji w rozwój działalności deweloperskiej w ramach naszej Grupy Kapitałowej. Możliwym scenariuszem jest również zaangażowanie inwestorów zewnętrznych. Nasze strategiczne decyzje w tym zakresie będą realizowane z myślą o długotrwałym i zrównoważonym rozwoju Unidevelopment SA.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami naszego sprawozdania z I półroczu 2024 roku.

*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 ma siedzibę w Warszawie. Jest deweloperem z polskim kapitałem o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji w obszarze inwestycji mieszkaniowych. Działalność Grupy Unidevelopment jest skoncentrowana przede wszystkim na rynku warszawskim oraz poznańskim, ale również radomskim i trójmiejskim.

Wśród obecnie realizowanych przez Grupę Unidevelopment projektów mieszkaniowych znajdują się w Warszawie: Sadyba Spot oraz Impuls Marywilska w Warszawie, w Gdańsku – Osiedle Kusocińskiego oraz w Radomiu – Osiedle Idea.

łącznie od początku działalności Unidevelopment SA zostało oddane do użytkowania przeszło 6 300 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz blisko 180 lokali usługowych, a w przygotowaniu są kolejne projekty.

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 dołączyła 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 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, Osiedle Kusocińskiego i Osiedle Idea Aurora. Aby spełnić wymogi wielokryterialnej certyfikacji BREEAM w zakresie ekologii, w nowych inwestycjach wykorzystywane są m.in. certyfikowane materiały, jak choćby drewno ze sprawdzonych źródeł. 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	UNIDEVELOPMENT SA
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	<b>140 818 tys. zł</b>	<b>10 617 tys. zł</b>
EBITDA	<b>143 206 tys. zł</b>	<b>- 1 154 tys. zł</b>
ZYSK NETTO	<b>106 009 tys. zł</b>	<b>31 328 tys. zł</b>
GOTÓWKA	<b>137 016 tys. zł</b>	<b>3 991 tys. zł</b>
ROE	<b>27,8 %</b>	<b>13,4 %</b>
UMOWY DEWELOPERSKIE	<b>153 szt.</b>	

## 2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unidevelopment

Przychody netto ze sprzedaży Grupy w I półroczu 2024 roku spadły do poziomu 140,8 mln zł czyli o 56,8 mln zł (28,7%) w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 (197,6 mln zł). Zysk netto Grupy wzrósł o 75,3 mln zł (245,2%) z 30,7 mln zł w I półroczu roku 2023 do 106,0 mln zł w analogicznym okresie roku 2024.

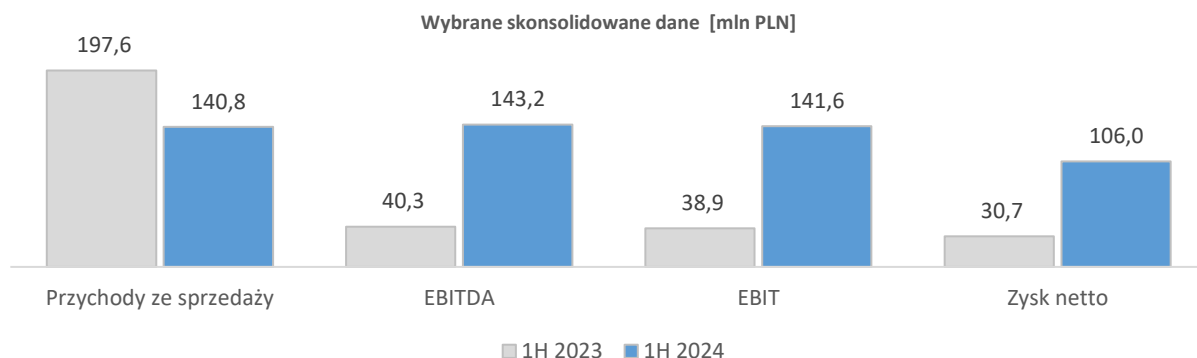
W wynikach Grupy w I półroczu 2024 roku rozpoznano sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 201 lokali mieszkalnych klientom w porównaniu z 432 lokalami mieszkalnymi w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie przekazania projektów na osiedlach: Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody w Radomiu, Pauza Ochota w Warszawie oraz na projekcie realizowanym w formule wspólnego przedsięwzięcia Fama Jeżyce etap 3 w Poznaniu, na którym przekazano 146 lokali mieszkalnych.

Wzrostowi uległy także wskaźniki rentowności EBIT oraz rentowności netto (ROS). Rentowność EBIT wyniosła 100,6% (wzrost o 80,9 % w stosunku do I półrocza 2023), natomiast ROS – 75,3% (wzrost o 59,7 pkt. proc.). Wartość ROE wzrosła o 16,8 pkt proc. i wyniosła na koniec I półrocza 2024 roku 27,8 %.

Istotny wpływ na powstanie pozytywnego odchylenia na zysku netto w I połowie 2024 roku w stosunku do analogicznego okresu zeszłego roku miały następujące zdarzenia:

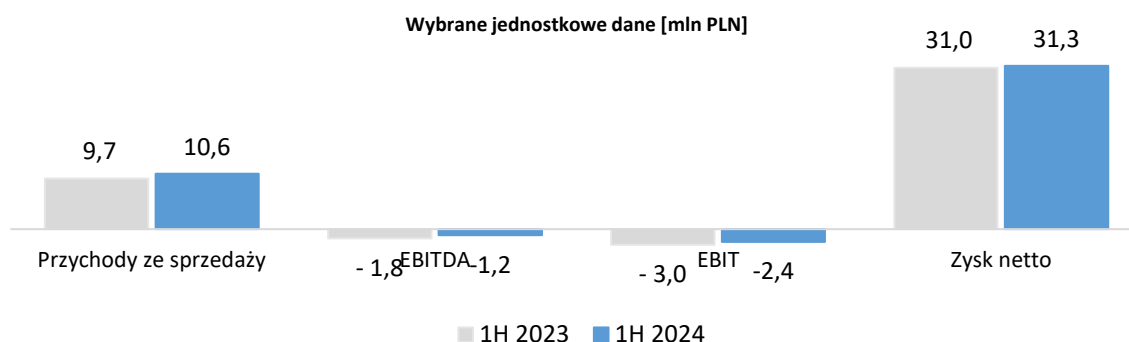
- decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymywaniu tych nieruchomości w celu wzrostu ich wartości. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceną do wartości godziwej.
- zbycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie

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



	Dane w tys. PLN za 6 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Przychody netto ze sprzedaży	140 818	197 609	32 666	42 837
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	143 206	40 337	33 220	8 744
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	141 639	38 919	32 856	8 437
Zysk netto	106 009	30 713	24 591	6 658

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA



	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Przychody netto ze sprzedaży	10 617	9 694	2 463	2 101
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	-1 154	-1 798	-268	-390
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-2 441	-2 991	-566	-648
Zysk netto	31 328	30 980	7 267	6 716

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 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 4,3109 PLN/EUR.

od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	277 360	133 161	64 308	30 626
Aktywa obrotowe	616 197	658 539	142 870	151 458
<b>Aktywa razem</b>	<b>893 557</b>	<b>791 701</b>	<b>207 178</b>	<b>182 084</b>
Kapitał własny	428 499	332 916	99 350	76 568
Kapitał obcy	465 058	458 785	107 827	105 516
<b>Pasywa razem</b>	<b>893 557</b>	<b>791 701</b>	<b>207 178</b>	<b>182 084</b>

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	448 854	416 525	104 070	95 797
Aktywa obrotowe	100 393	76 033	23 277	17 487
<b>Aktywa razem</b>	<b>549 248</b>	<b>492 558</b>	<b>127 347</b>	<b>113 284</b>
Kapitał własny	243 270	223 492	56 404	51 401
Kapitał obcy	305 978	269 066	70 943	61 883
<b>Pasywa razem</b>	<b>549 248</b>	<b>492 558</b>	<b>127 347</b>	<b>113 284</b>

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

30.06.2024 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR,  
31.12.2023 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.



**WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT**

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. Przepływy z działalności operacyjnej	15 014	-5 192	3 483	-1 125
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	21 064	51	4 886	11
C. Przepływy z działalności finansowej	-23 940	18 871	-5 553	4 091
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	12 137	13 731	2 815	2 977
F. Środki pieniężne na początek okresu	124 879	54 849	28 721	11 695
G. Środki pieniężne na koniec okresu	137 015	68 580	31 768	15 410

**WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA**

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-11 029	-7 130	-2 558	-1 546
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-14 274	-6 042	-3 311	-1 310
C. Przepływy z działalności finansowej	18 974	32 243	4 401	6 990
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	-6 330	19 071	-1 468	4 134
F. Środki pieniężne na początek okresu	10 320	1 310	2 374	279
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3 991	20 381	925	4 580

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2024 r. - 30.06.2024 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 4,3109 PLN/EUR,  
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,  
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2024 roku, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2023 r. - 30.06.2023 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:  
do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR,  
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,  
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 roku, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

**WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT**

	1H 2024	1H 2023
Rentowność EBIT	100,6%	19,7%
Rentowność netto (ROS)	75,3%	15,5%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	27,8%	9,7%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,5%	2,3%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,52	0,59
Wskaźnik płynności bieżącej	2,21	1,82
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,49	0,18

**WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA**

	1H 2024	1H 2023
Rentowność EBIT	-23,0%	-30,9%
Rentowność netto (ROS)	295,1%	319,6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	13,4%	14,6%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	29,8%	43,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,56	0,52
Wskaźnik płynności bieżącej	4,53	1,86
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,18	0,26

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, na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej oraz w Radomiu.

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

W I półroczu 2024 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.

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 osiąganych 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 nowe projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach,
- optymalizacji i racjonalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

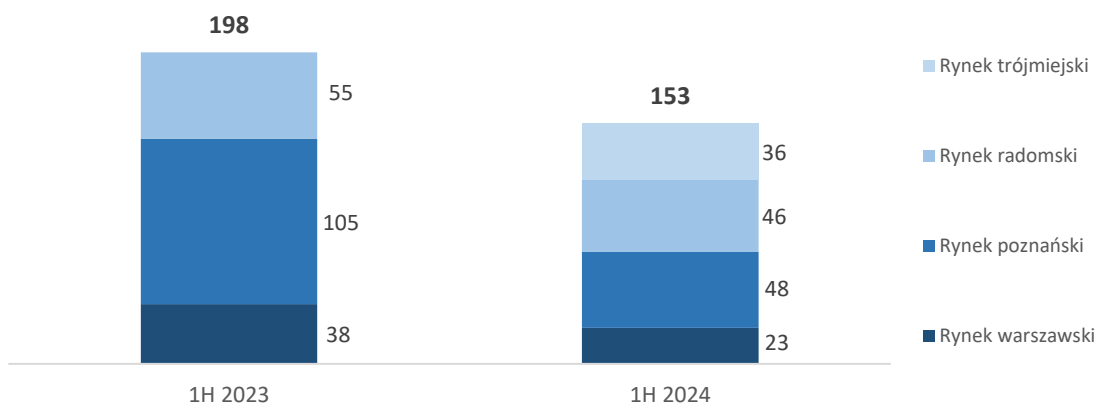
Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały w I półroczu 2024 roku 153 umowy deweloperskie, a 201 mieszkań przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 48 i 146 jednostek.

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania Klientom
Rynek warszawski	23	18
Rynek poznański	48	146
Rynek radomski	46	37
Rynek trójmiejski	36	-
<b>Razem</b>	<b>153</b>	<b>201</b>
<i>w tym JV</i>	<i>48</i>	<i>146</i>

Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2024 na rynku poznańskim obejmuje sprzedaż 48 mieszkań w ramach projektów JV.

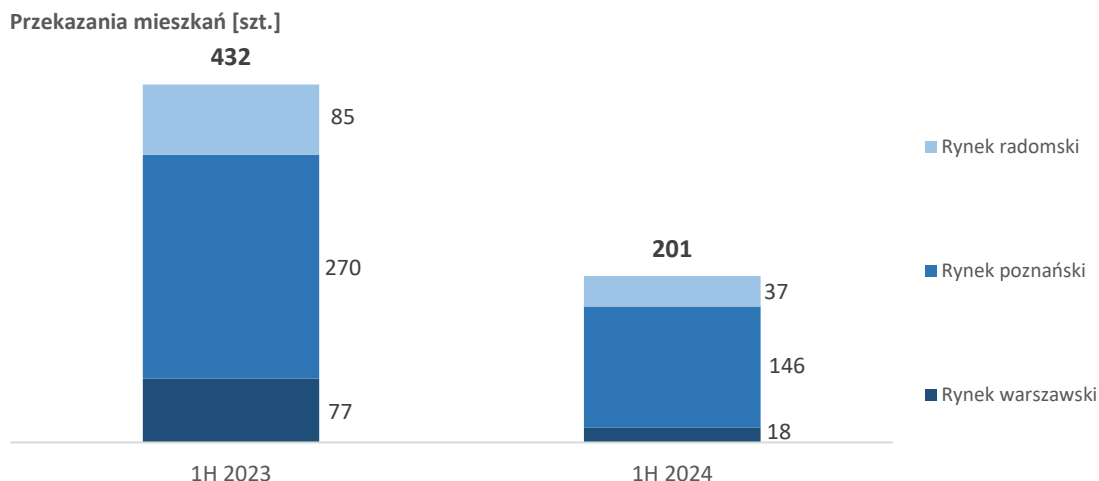
Ogółem w I półroczu 2024 podpisano 153 umowy deweloperskie/przedwstępne, tj. o 22,7% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]



Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 467 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 74 na rynku warszawskim, 32 na rynku poznańskim, 92 na rynku trójmiejskim i 269 na rynku radomskim.

Oferta w ramach projektów JV na rynku poznańskim wynosiła na koniec I półrocza 2024 roku 32 mieszkania. Inwestycja realizowana jest wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).



W I półroczu 2024 przekazano protokolarnie 201 mieszkań, tj. o 53,5% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przekazania w I półroczu 2024 na rynku poznańskim obejmują protokoły z 146 mieszkań w ramach projektu JV.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w I półroczu 2024 roku i mieszkań będących w ofercie na 30 czerwca 2024 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2023	Liczba mieszkań sprzedanych w I półroczu 2024	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2024	Razem
Pauza Ochota	46	10	-	56
Sadyba Spot	24	13	74	111
<b>Rynek warszawski</b>	<b>70</b>	<b>23</b>	<b>74</b>	<b>167</b>
Osiedle Idea Venus (E7)	135	2	-	137
Osiedle Idea Orion (E3)	35	39	93	167
Osiedle Idea Aurora (E4)	-	3	164	167
Osiedle Idea Ogrody	22	2	12	36
<b>Rynek radomski</b>	<b>192</b>	<b>46</b>	<b>269</b>	<b>507</b>
Kusocińskiego Etap 1	4	36	92	132
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>4</b>	<b>36</b>	<b>92</b>	<b>132</b>
Fama Jeżyce <sup>1)</sup>	289	48	32	369
<b>Rynek poznański</b>	<b>289</b>	<b>48</b>	<b>32</b>	<b>369</b>
<b>Ogółem</b>	<b>555</b>	<b>153</b>	<b>467</b>	<b>1 175</b>
<i>w tym JV</i>	<i>289</i>	<i>48</i>	<i>32</i>	<i>369</i>

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

### UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

#### 3.1.1 Projekty deweloperskie w I półroczu 2024 roku

W I półroczu 2024 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 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Aurora	167	5
<b>Rynek radomski</b>	<b>167</b>	<b>5</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>167</b>	<b>5</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

W I półroczu 2024 roku rozpoczęto budowę 167 mieszkań na 1 projekcie w Radomiu.

Projekty, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Fama Jeżyce Etap 3	369	12
<b>Rynek poznański</b>	<b>369</b>	<b>12</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>369</b>	<b>12</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

W I półroczu 2024 roku zakończono budowę i oddano do użytkowania 1 projekt obejmujący 369 mieszkań na rynku poznańskim.

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

Według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku w realizacji znajdowało się 5 projektów deweloperskich z łączną liczbą 589 mieszkań i 18 lokali usługowych.

Na rynku warszawskim w realizacji na dzień 30 czerwca 2024 r. znajdował się 1 projekt, na rynku trójmiejskim 1 projekt, a na rynku radomskim 3 projekty.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
<b>Rynek warszawski</b>	<b>111</b>	<b>8</b>
Osiedle Kusocińskiego Etap 1	132	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>132</b>	<b>-</b>
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	12	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>346</b>	<b>10</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>589</b>	<b>18</b>

Na dzień 30 czerwca 2024 r. bank ziemi obejmuje ok. 4,5 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

## BANK ZIEMI WG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 r.

	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Impuls Marywilska	123	-	2H 2024
Przejezdna Etap 1	155	-	1H 2025
Przejezdna Etap 2	160	-	1H 2026
Omulewska <sup>3)</sup>	249	15	-
<b>Rynek warszawski</b>	<b>687</b>	<b>15</b>	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	2H 2025
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2025
Osiedle Idea (pozostałe projekty mieszkaniowe)	1 023	38	1H 2026 <sup>2)</sup>
Grunt komercyjny	-	-	
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 180</b>	<b>43</b>	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1) 3)</sup>	1 705	53	-
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 705</b>	<b>53</b>	
Osiedle Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	1H 2025
Chylonia (Gdynia)	786	4	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>966</b>	<b>6</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>4 538</b>	<b>117</b>	

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

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

<sup>3)</sup> nieruchomość inwestycyjna

## 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 Osiedle Kusocińskiego Etap 1 w Gdańsku) były kupione od Unibep SA. Grupa Unidevelopment jest częścią Grupy Kapitałowej Unibep.

## 3.3 Rynek i perspektywy rozwoju

### 3.3.1 Otoczenie rynkowe

#### Strona popytowa i podażowa

W I połowie 2024 roku według danych prezentowanych przez JLL, na sześciu głównych rynkach wzrosła liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży. Oferta nowych mieszkań była większa od sprzedaży, co spowodowało wzrost oferty na koniec czerwca 2024 o ponad 14% w stosunku do II połowy 2023 roku a klienci mogli wybierać lokale mieszkaniowe z puli około 48,4 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 I połowie 2024 r. wyniosła 21 tys. jednostek<sup>1</sup>.

Sprzedaż w I połowie 2024 roku była zatem<sup>2</sup>:

- mniejsza od sprzedaży w II poł. 2023 roku (kiedy obowiązywał programu BK2<sup>3)</sup>)
- mniejsza od sprzedaży w I poł. 2023 roku (kiedy zapowiedź programu BK2 wywołała wzrost zakupów i rezerwacji)

<sup>1</sup> <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>

<sup>2</sup> <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>

<sup>3</sup> BK2 – „Bezpieczny kredyt 2%” – rządowy program dopłat do zakupu pierwszej nieruchomości, możliwość składania wniosków w okresie 01.07.2023 – 31.12.2023



- zbliżona do sprzedaży w I poł. 2022 roku (stopy procentowe były wtedy na jeszcze wyższym poziomie niż obecnie i dodatkowo obowiązywał wyższy bufor ostrożnościowy przy wyliczaniu zdolności kredytowej)

W I połowie 2024 r. wpływ na liczbę transakcji miał głównie informacyjny chaos związany z oddaleniem decyzji o wprowadzeniu nowego rządowego programu dopłat do kredytów. Spowodował on, że część potencjalnych nabywców wstrzymała decyzję dotyczącą zakupu mieszkania.<sup>4</sup>

## Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

### Sytuacja w 1H 2024 r.

Istotny wpływ na koniunkturę gospodarczą w Polsce w 2024 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 poziom 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 miały wpływ na wzrost kosztów prowadzenia działalności przez przedsiębiorstwa w I połowie 2024 roku. Wzrost kosztów przedsiębiorstw działających w branży budowlanej wynikał głównie z wysokiego poziomu cen materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz cen sprzedaży w 2023 roku, co przełożyło się na sytuację ww. przedsiębiorstw w I połowie 2024 roku.

Według szacunków Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych, tempo wzrostu produktu krajowego brutto w I połowie 2024 roku wyniosło 2,9 proc. Choć tempo wzrostu PKB było niewysokie, to warto zaznaczyć, że był to czwarty kolejny kwartał, w którym tempo wzrostu gospodarczego było wyższe w porównaniu do wcześniejszego kwartału.<sup>5</sup>

Według IPAG wskaźnik inflacji na koniec czerwca 2024 roku wyniósł 2,6 proc, czyli ukształtował się na nieco wyższym poziomie niż w poprzednich trzech miesiącach. W drugim kwartale 2024 roku najbardziej zdrożały ceny edukacji (o 9,0 proc.), restauracji i hoteli (o 8,0 proc.), napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (o 4,2 proc.). W tym czasie obniżyły się ceny odzieży i obuwia (o 0,2 proc.).<sup>6</sup>

Według danych prezentowanych przez IPAG w I połowie 2024 roku odnotowano spadek produkcji sprzedanej w budownictwie (w przedsiębiorstwach o liczbie pracujących powyżej 9 osób) w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku.<sup>7</sup>

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec I półrocza 2024 roku wyniosła 4,9 proc. Oznacza to spadek o 0,2 punktu procentowego w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego oraz spadek o 0,4 punktu procentowego w porównaniu z końcem pierwszego kwartału 2024 roku.<sup>8</sup>

### Prognoza na lata 2H 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 2,9 proc., a w 2025 roku popyt krajowy zwiększy się do poziomu 3,6 proc.<sup>9</sup>

IPAG przewiduje, że rozpoczęty w kwietniu 2024 roku trend wzrostowy inflacji będzie kontynuowany w kolejnych miesiącach 2024 roku. Impulsem inicjującym wzrost inflacji było przywrócenie od kwietnia 2024 stawek podatku VAT na podstawowe produkty żywnościowe. W drugiej połowie 2024 roku wpływ na poziom inflacji będzie miało przede

---

<sup>4</sup> <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>

<sup>5</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

<sup>6</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

<sup>7</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

<sup>8</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

<sup>9</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

wszystkim: uwolnienie z początkiem lipca cen za energię elektryczną, gaz i ciepło, przyspieszenia tempa wzrostu gospodarczego oraz wzrostu poziomu realnych wynagrodzeń.<sup>10</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 również ukształtuje się na poziomie 5,2 proc.<sup>11</sup> IPAG prognozuje wzrost wartości dodanej w budownictwie w 2024 roku o 0,7 proc. oraz wzrost produkcji sprzedanej o 8,3 proc. W roku następnym tempa wzrostu wyniosą odpowiednio 6,5 oraz 7,1 proc.<sup>12</sup>

### 3.4 Perspektywy rozwoju Grupy

Bank ziemi Grupy Unidevelopment 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 pozyskanym w 2021 roku rynku w Trójmieście.

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 zaostrożonymi 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.

### 3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy Unidevelopment.

---

<sup>10</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

<sup>11</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

<sup>12</sup> [https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy\\_IPAG\\_2024\\_3\(123\).pdf](https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2024_3(123).pdf)

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

W ocenie Zarządu w I półroczu 2024, 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 konfliktem zbrojnym 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 wyrzucić 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 w I półroczu 2024 na pewno wpływ miały m.in. czynniki przekładające się na wstrzymywanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związane z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz brakiem jednoznacznych informacji związanych z wprowadzeniem rządowego programu #naStart.

#### 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 któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko podmiotom z Grupy Unidevelopment, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.

### **3.6.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

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

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

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

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

Do czasu sporządzenia niniejszego sprawozdania generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę Unidevelopment na rynku warszawskim i poznańskim była spółka Unibep SA, 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 SA.

### **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 repriwatyżacyjnymi.



### 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 zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2024. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 19% sumy bilansowej. Dodatkowo w drugim półroczu 2024 r. planowane jest zawarcie umowy kredytowej na inwestycji Impuls Marywilska w Warszawie, gdzie wartość umowy będzie wynosić 47,5 mln złotych.

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

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

Wyszczególnienie	30.06.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki	100 599	96 109
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	171 506	184 199
Środki pieniężne	137 016	124 879

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 30 czerwca 2024 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	+/- 815	+/- 778
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 389	+/- 1 492
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 555	+/- 506

### 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	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne	137 016	124 879
Należności od kontrahentów	46 951	36 118
Pożyczki udzielone	100 599	96 109
<b>RAZEM</b>	<b>284 566</b>	<b>257 105</b>

### 3.7.4 Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 30 czerwca 2024 r. na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 137,0 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 następných 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln zł (niewykorzystany w całości) ważny do 30 sierpnia 2024 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystanie kredytu wyniosło 6,7 mln zł, z tego ok. 2 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje, a dostępne pozostało 10,3 mln zł) ważny do 14 października 2024 roku,
- Poznański Bank Spółdzielczy w wysokości 5 mln zł (wykorzystany w kwocie 4,3 mln zł) ważny do 15 sierpnia 2024 r.

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.



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

	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana	
			tys. PLN	%
<b>AKTYWA</b>	<b>549 248</b>	<b>492 558</b>	<b>56 690</b>	<b>11,5%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>448 854</b>	<b>416 525</b>	<b>32 329</b>	<b>7,8%</b>
Środki trwałe razem	14 676	14 287	389	2,7%
Wartości niematerialne	1 390	1 183	207	17,5%
Inwestycje w jednostki zależne	169 123	169 123	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	896	1 176	-280	-23,8%
Pożyczki udzielone	258 957	225 625	33 332	14,8%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 812	3 752	60	1,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	1 379	-1 379	-100,0%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>100 393</b>	<b>76 033</b>	<b>24 360</b>	<b>32,0%</b>
Zapasy	3 729	2 682	1 047	39,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	63 152	36 212	26 940	74,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 235	2 645	1 590	60,1%
Pożyczki udzielone	25 288	24 174	1 114	4,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 991	10 320	-6 329	-61,3%

	30.06.2024	31.12.2023	Zmiana	
			tys. PLN	%
<b>PASYWA</b>	<b>549 248</b>	<b>492 558</b>	<b>56 690</b>	<b>11,5%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>243 270</b>	<b>223 492</b>	<b>19 778</b>	<b>8,8%</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	147 637	127 859	19 778	15,5%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>283 802</b>	<b>186 822</b>	<b>96 980</b>	<b>51,9%</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	270 720	174 806	95 914	54,9%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	12 350	11 832	518	4,4%
Rezerwy długoterminowe	184	184	0	0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	547	0	547	100,0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>22 175</b>	<b>82 244</b>	<b>-60 069</b>	<b>-73,0%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 303	2 346	-1 043	-44,5%
Kaucje z tytułu umów z klientami	47	93	-46	-49,5%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	12 654	64 682	-52 028	-80,4%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 966	2 650	316	11,9%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 338	7 723	-3 385	-43,8%
Rezerwy krótkoterminowe	868	4 749	-3 881	-81,7%
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	22 175	82 244	-60 069	-73,0%

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość aktywów spółki Unidevelopment SA wzrosła o 56 690 tys. zł (11,5%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2023 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 7,8 % (32 329 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 32% (24 360 tys. zł).



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2024	30.06.2023	tys. PLN	%
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>140 818</b>	<b>197 609</b>	<b>-56 791</b>	<b>-28,7%</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>96 329</b>	<b>148 243</b>	<b>-51 914</b>	<b>-35,0%</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>44 490</b>	<b>49 366</b>	<b>-4 876</b>	<b>-9,9%</b>
Koszty sprzedaży	4 946	4 833	113	2,3%
Koszty ogólnego zarządu	3 465	4 636	-1 171	-25,3%
Pozostałe przychody operacyjne	106 969	957	106 012	11 075,9%
Pozostałe koszty operacyjne	1 409	1 936	-527	-27,2%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>141 639</b>	<b>38 919</b>	<b>102 720</b>	<b>263,9 %</b>
Przychody finansowe	4 831	4 768	63	1,3%
Koszty finansowe	8 554	6 823	1 731	25,4%
Oczekiwane straty kredytowe	61	43	18	42,3 %
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	0	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>137 854</b>	<b>36 821</b>	<b>101 033</b>	<b>274,4 %</b>
Podatek dochodowy	31 846	6 108	25 738	421,4 %
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>106 009</b>	<b>30 713</b>	<b>75 296</b>	<b>245,2 %</b>
z tego przypadający:				
udziałom niesprawującym kontroli	44 432	11 144	33 288	298,7%
akcjonariuszom jednostki dominującej	61 577	19 569	42 008	214,7 %

W I półroczu 2024 roku przychody ze sprzedaży Grupy Unidevelopment w porównaniu z poziomem osiągniętym w analogicznym okresie roku poprzedniego spadły o 56 791 tys. zł, czyli o 28,7%.

Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2024 był niższy w porównaniu do w I półroczu 2023 roku o 4 876 tys. zł (9,9 %).

Zysk netto w I półroczu 2024 roku jest wyższy niż w analogicznym okresie w roku 2023 o 245,2%, tj. o 75 296 tys. zł, na co największy wpływ miały:

- decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prowadzenia prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymywaniu tych nieruchomości w celu wzrostu ich wartości, co skutkowało przekwalifikowaniem ww. nieruchomości na nieruchomości inwestycyjne, a tym samym ich wyceną do wartości godziwej,
- podjęcie działań zmierzających do sprzedaży części banku ziemi w transakcjach bezpośrednich, co zaowocowało sprzedażą nieruchomości przy ul. Coopera w Warszawie.

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

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2024	30.06.2023	tys. PLN	%
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>10 617</b>	<b>9 694</b>	<b>923</b>	<b>9,5%</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>9 668</b>	<b>8 358</b>	<b>1 310</b>	<b>15,7%-</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>949</b>	<b>1 335</b>	<b>-386</b>	<b>-28,9%</b>
Koszty sprzedaży	197	199	-2	-1,0%
Koszty ogólnego zarządu	3 162	4 185	-1 023	-24,4%
Pozostałe przychody operacyjne	41	178	-137	-77,0%
Pozostałe koszty operacyjne	72	120	-48	-40,0%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 441</b>	<b>-2 991</b>	<b>550</b>	<b>18,4%</b>
Przychody finansowe	47 990	45 848	2 142	4,7%
Koszty finansowe	12 287	11 520	767	6,7%
Oczekiwane straty kredytowe	8	8	0	0%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>33 255</b>	<b>31 330</b>	<b>1 925</b>	<b>6,1 %</b>
Podatek dochodowy	1 927	350	1 577	450,6%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>31 328</b>	<b>30 980</b>	<b>348</b>	<b>1,1%</b>

W I półroczu 2024 roku przychody ze sprzedaży spółki Unidevelopment w porównaniu z analogicznym okresem roku 2023 wzrosły o 923 tys. zł, czyli o 9,5%. Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2024 roku wyniósł 949 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego osiągnął wartość 1 335 tys. zł (spadek o 28,9% r/r). Zysk EBIT wzrósł o 550 tys. zł (tj. 18,4%). Wynik na operacjach finansowych wzrósł o 1 375 tys. zł w porównaniu z I półroczem roku 2023. Zysk brutto spadł o 6,1% w stosunku do wartości osiągniętej w I półroczu roku 2023. Wynik finansowy netto Spółki na koniec czerwca 2024 roku wzrósł 348 tys. zł (tj. 1,1%) w porównaniu z rokiem 2023.

W I półroczu 2024 zmniejszeniu uległy koszty ogólnego zarządu spółki Unidevelopment SA o 1 023 tys. zł (tj. 24,5%).

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN**

	30.06.2024	30.06.2023
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	137 854	36 821
II. Korekty razem	-114 525	-35 440
1. Amortyzacja:	1 568	1 418
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 301	6 148
3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-109 922	-4 655
4. Zmiana stanu rezerw	-3 394	-14 411
5. Zmiana stanu zapasów	-6 960	64 507
6. Zmiana stanu należności	-7 918	3 239
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	3 837	-92 051
8. Inne korekty	-37	365
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	23 330	1 381
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-8 316	-6 572
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>15 014</b>	<b>-5 192</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-768	-121
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	457	155
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-1 099	-126
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	22 400	0
Odsetki otrzymane	73	144
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>21 064</b>	<b>51</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	51 090	101 045
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-53 507	-57 235
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 393	-1 340
Zapłacone odsetki	-8 490	-8 045
Wyplacone dywidendy	-11 550	-15 554
Inne wpływy (wyplywy) środków pieniężnych	-90	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-23 940</b>	<b>18 871</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>12 137</b>	<b>13 731</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>12 137</b>	<b>13 731</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>124 879</b>	<b>54 849</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>137 016</b>	<b>68 580</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	99 724	14 681

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

	30.06.2024	30.06.2023
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	33 255	31 330
II. Korekty razem	-39 310	-41 286
1. Amortyzacja:	1 287	1 193
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-25 270	-33 591
3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-10 388	-873
4. Zmiana stanu rezerw	-3 881	-3 107
5. Zmiana stanu zapasów	-1 047	-958
6. Zmiana stanu należności	688	-1 774
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-698	-2 175
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	-6 055	-9 956
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 974	2 826
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	-11 029	-7 130
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-407	-117
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	5	155
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	-10 000
Odsetki otrzymane	250	15 271
Dywidendy otrzymane	9 809	0
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	19 502	28 636
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	-43 567	-40 077
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	134	91
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	-14 274	-6 042
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	63 801	60 205
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-24 241	-14 523
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 342	-1 275
Zapłacone odsetki	-7 332	-12 164
Wyplacone dywidendy	-11 550	0
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-363	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	18 974	32 243
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	-6 330	19 071
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	-6 330	19 071
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	10 320	1 310
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	3 991	20 381
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	77	32

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
01 stycznia 2024	6 675	28 611	52 800	180 865	268 951	63 965	332 916
Korekt danych lat poprzednich	0	0	0	1 124	1 124	0	1 124
<b>Kapitał na początek okresu po zmianach</b>	<b>6 675</b>	<b>28 611</b>	<b>52 800</b>	<b>181 989</b>	<b>270 075</b>	<b>63 965</b>	<b>334 040</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	-11 550	-11 550	0	-11 550
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	61 577	61 577	44 432	106 009
Całkowite dochody	0	0	0	61 577	61 577	44 432	106 009
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	50 027	50 027	44 432	94 459
30 czerwca 2024	6 675	28 611	52 800	232 016	320 102	108 396	428 499

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
01 stycznia 2024	6 675	37 407	51 552	127 859	223 492
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	-11 550	-11 550
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	31 328	31 328
Całkowite dochody	0	0	0	31 328	31 328
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	19 778	19 778
30 czerwca 2024	6 675	37 407	51 552	147 637	243 270

Zmiany w kapitale własnym Grupy kapitałowej i spółki Unidevelopment SA w I połowie 2024 roku związane są przede wszystkim z wypracowaniem zysku i wypłat na rzecz właścicieli.

## 4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	30.06.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>428 499</b>	<b>332 916</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>185 827</b>	<b>138 809</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	115 581	82 509
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>279 231</b>	<b>319 976</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48 335	31 498
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	37 544	72 814
<b>RAZEM</b>	<b>893 557</b>	<b>791 701</b>

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

PASYWA	30.06.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>243 270</b>	<b>223 492</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>283 802</b>	<b>186 822</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	270 720	174 806
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>22 175</b>	<b>82 244</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 303	2 346
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	12 654	64 682
<b>RAZEM</b>	<b>549 248</b>	<b>492 558</b>

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

Wskaźnik ROE dla Grupy Unidevelopment obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w I półroczu 2024 poziom 27,8% (wzrost o 16,8 p.p. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego). Wskaźnik zadłużenia osiągnięto na poziomie 0,52 (wskaźnik ogólnego zadłużenia).

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

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

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

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

	30.06.2024	31.12.2023
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	153 125	155 323
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48 335	31 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 016	124 879
Zadłużenie netto	64 444	61 942
Kapitał własny	428 499	332 916
Kapitał i zadłużenie netto	492 943	394 858
	<b>13,07%</b>	<b>15,69%</b>

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

	30.06.2024	31.12.2023
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	283 374	239 488
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 303	2 346
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 991	10 320
Zadłużenie netto	280 686	231 514
Kapitał własny	243 270	223 492
Kapitał i zadłużenie netto	523 956	455 006
	<b>53,57%</b>	<b>50,88%</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 I półroczu 2024 lokat kapitałowych, innych niż lokaty bankowej, na których lokowane były krótkoterminowe nadwyżki finansowe.

#### **4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe**

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2024.

#### **4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych**

W I półroczu 2024 nie było emisji papierów wartościowych.



## 5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

### 5.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2024 roku

#### 5.1.1 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 SA, spółkę UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Marywilska 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 SA.

#### 5.1.2 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.

#### 5.1.3 Zbycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Bemowo w Warszawie

W dniu **26 czerwca 2024 r.**, pomiędzy spółką Coopera Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Sprzedający] należącą do Grupy Kapitałowej Unidevelopment, a spółką kapitałową z siedzibą w Warszawie pochodzącą spoza Grupy Kapitałowej Unidevelopment [Kupujący], umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo. Przedmiotem Umowy jest zbycie prawa własności gruntu o obszarze ok. 0,83 ha za łączną cenę wynoszącą 25,4 mln zł netto.

#### 5.1.4 Impas w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j.

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu wspólników. Wobec braku jego rozwiązania w umownym terminie, spółka Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie (jako wspólnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy wspólnikami spółki Fama (dalej „Umowa Inwestycyjna”) przystąpiła do realizacji procedury wyjścia z zaistniałego impasu, poprzez dokonanie zmiany umowy spółki Fama. W rezultacie tych działań w czerwcu 2024 r. spółka Unidevelopment SA stała się jedynym wspólnikiem uprawnionym do reprezentacji spółki Fama. Przedmiotowa zmiana umowy tej spółki została zarejestrowana w KRS w dniu 25 czerwca 2024 roku. Po dniu bilansowym w lipcu br. na skutek zaskarżenia tych działań przez drugiego wspólnika, tj. JB Investment Societe commandite speciale SCSp wydane zostało przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. zmiany oraz wstrzymanie wykonalności uchwał dot. zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2023 spółki Fama Development sp. z o.o. i powołania w niej nowego członka zarządu. Postanowienia w sprawie ww. zabezpieczeń nie są prawomocne i służy na nie zażalenie. Unidevelopment SA nie uznaje w/w czynności podjętych przez JB Investment Societe commandite speciale SCSp za zasadne i zgodne z Umową Inwestycyjną.

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

### **5.2.1 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Impuls Marywilska” przy ulicy Marywilskiej w Warszawie**

W dniu **12 lipca 2024 r.** spółka Uni 9 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], będąca spółką zależną od Unidevelopment SA, podpisała umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie [Umowa]. Generalnym wykonawcą jest spółka Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Generalny Wykonawca].

Przedmiotem Umowy jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. W budynkach o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych znajdują się łącznie 123 lokale mieszkalne oraz 115 miejsc w garażu podziemnym [Inwestycja].

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został zaplanowany na III kwartał 2024 r., zaś zakończenia na I kwartał 2026 roku.

Szacunkowe wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 43,0 mln zł netto. Wynagrodzenie rzeczywiste netto stanowić będzie natomiast sumę kosztów bezpośrednich, kosztów ogólnych oraz marży i nie może przekroczyć kwoty tzw. wynagrodzenia maksymalnego rozumianego jako w/w wynagrodzenie szacunkowe powiększone o kwotę wskazanej w Umowie rezerwy w wysokości ok. 1,08 mln zł netto.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez Generalnego Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia szacunkowego) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez Generalnego Wykonawcę. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć Generalnego Wykonawcę nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia szacunkowego netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

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

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

### **5.2.2 Wynik postępowania skarbowego w spółce Monday Development Sp. z o.o.**

2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego (UCS) w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o.o. (MDV) za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek MDV i UDM2 w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa MDV z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi 13 126 965,00 zł.

MDV nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonała korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględniła wyniku kontroli w księgach rachunkowych.

W dniu 28.08.2024. Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

W oparciu o wyżej wskazaną opinię firmy doradczej oraz własne analizy w przypadku ewentualnego negatywnego dla Spółki zakończenia postępowania podatkowego, Spółka odwoła się od decyzji wymiarowej, a w przypadku podtrzymania stanowiska UCS w kolejnej instancji wniesie na nią skargę do WSA.

### **5.2.3 Podpisanie przez spółkę zależną umowy kredytu obrotowego deweloperskiego z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Radomiu**

W dniu **31 lipca 2024 r.** została zawarta pomiędzy zależną od Unidevelopment SA spółką Nowa Idea Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie [Nowa Idea] a konsorcjum bankowym, w skład którego wchodzi Lubelski Bank Spółdzielczy [Bank Inicjujący]

oraz Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej [Bank Uczestniczący] umowa kredytu obrotowego-deweloperskiego [Umowa] na kwotę 15,0 mln zł [Kredyt Deweloperski].

Kredyt Deweloperski został udzielony spółce Nowa Idea z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn.: „Osiedle Idea Aurora” w Radomiu.

Kredyt udzielony został na okres od 31 lipca 2024 r. do 30 września 2025 r.

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

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku będą w szczególności: i] umowna hipoteka do kwoty 30 mln zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja; ii] weksle własne in blanco; iii] cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych; iv] poręczenie wg prawa cywilnego przez Unidevelopment SA do kwoty 7,5 mln zł.

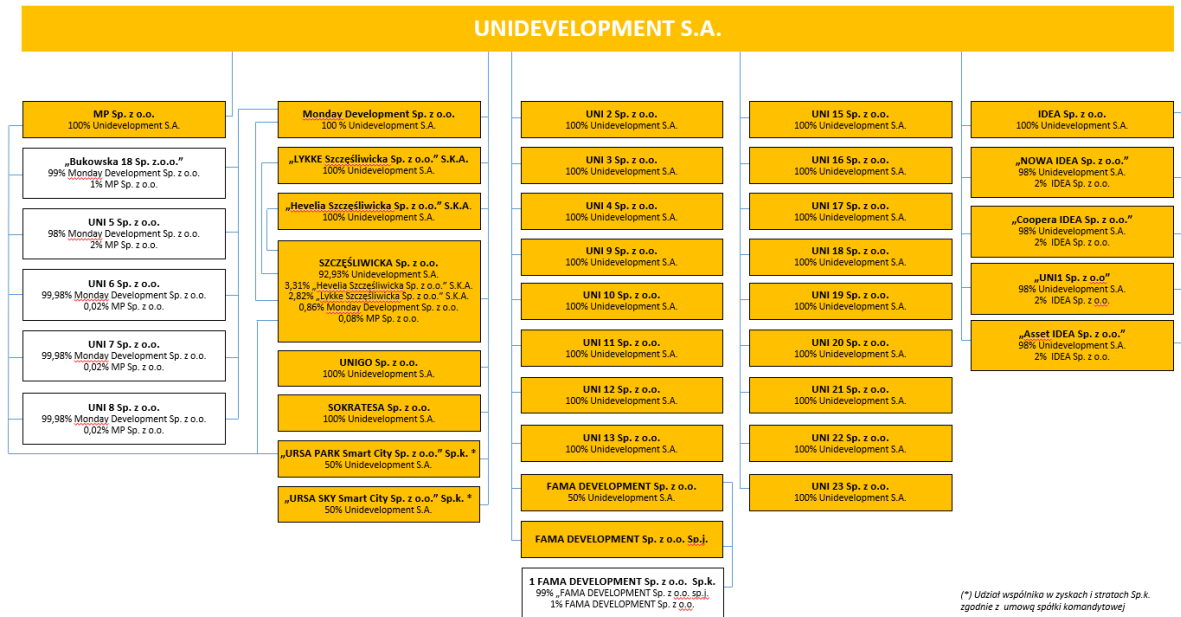
Pozostałe warunki Umowy, w tym odnoszące się do jej wypowiedzenia lub rozwiązania, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

Poza wyżej opisanymi zdarzeniami 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 30 czerwca 2024 r.)



#### 6.1.1 Ogólne informacje o Grupie Unidevelopment

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku 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,
- SZCZEŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- SOKRATESA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- LYKKE SZCZEŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
- HEVELIA SZCZEŚLIWICKA 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.

### 6.1.2 Zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment

W 1 półroczu 2024 nie było zmian w strukturze Grupy Unidevelopment.

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

Po dniu bilansowym w Grupie Unidevelopment zostały utworzone 2 nowe spółki celowe.

### 6.1.4 Władze Unidevelopment SA

#### ZARZĄD

Zarząd Grupy Unidevelopment reprezentuje Zarząd Spółki dominującej Unidevelopment SA.

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

Zarząd Spółki składa się z czterech osób.

Na dzień 30 czerwca 2024 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.

Na dzień 30 czerwca 2024 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.

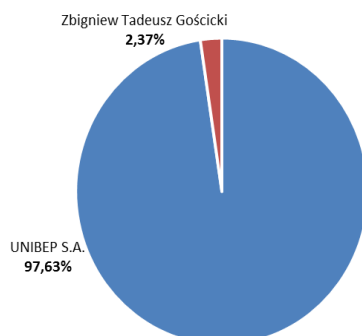
Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest taki sam, jak na dzień bilansowy.

## 6.2 Akcjonariat

Na dzień 30 czerwca 2024 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 30.06.2024





### 6.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w I półroczu 2024 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 25 kwietnia 2024 r. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za 2023 r. dotyczącą przeznaczenia zysku Unidevelopment SA za 2023 r. w kwocie 11 550 000,00 zł (słownie jedenaście milionów pięćset pięćdziesiąt złotych) na wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki, a w kwocie 15 223 043,89 zł (słownie: piętnaście milionów dwieście dwadzieścia trzy tysiące czterdzieści dwa zł 89/100) 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 I półroczu 2024 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. W dniu 26 kwietnia 2024 r. spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. złożyła do Sądu odpowiedź na pozew, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości.

- 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. W dniu 20 czerwca 2024 r. pozwana spółka otrzymała odpis apelacji złożonej przez Powoda. W dniu 4 lipca 2024 r. Spółka złożyła odpowiedź na apelację wnosząc o oddalenie apelacji Powoda w całości.

Poza wyżej opisanymi istotnymi sprawami spornymi w elektronicznym postępowaniu upominawczym toczy się kilka postępowań z powództwa spółki Bukowska 18 Sp. z o.o. i Ursa Sky Sp. z o.o. Sp.k. o łącznej wartości przedmiotów sporu 79 567,32 zł.

## 7. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy Unidevelopment za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2024 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Unidevelopment. Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Grupy Unidevelopment.

### PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone przez Zarząd Unidevelopment SA w dniu 5 września 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)