



Dokument Informacyjny

UNIDEVELOPMENT S.A.

Unidevelopment Spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, Polska, ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa, wpisana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000454437

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie była zatwierdzona przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Przedmiotem wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. jest 20.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda („Obligacje”) spółki Unidevelopment S.A. (Emitent, Unidevelopment, Spółka), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Warszawie. Zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie wystawione przez Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku-Podlaskim.

Dojście Oferty do skutku nie było gwarantowane żadną umową o subemisję usługową lub subemisję inwestycyjną.

Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 1.000 PLN. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN.

DATA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO:

3 lipca 2014 r., Warszawa

SPIS TREŚCI

CZYNNIKI RYZYKA	4
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ EMITENTA I GRUPY EMITENTA	4
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM GRUPY EMITENTA	6
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE OBLIGACJAMI EMITENTA ORAZ Z WPROWADZENIEM DO OBROTU NA RYNKU CATALYST	12
OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZE INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	15
DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	16
CELE EMISJI	16
WIELKOŚĆ EMISJI	16
WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI SERII A	16
WARUNKI WYKUPU OBLIGACJI SERII A	16
WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA	18
WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	19
SZACUNKOWE DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTALU POPRZEDZAJĄCEGO	
UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO	
WYKUPU OBLIGACJI SERII A	20
RATING	20
WSKAZANIE ORAZ SZCZEGÓŁOWY OPIS DODATKOWYCH PRAW Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI SERII A, O ILE ZOSTAŁY	
USTANOWIONE	20
OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM OBLIGACJI SERII A	20
EMITENT	24
NAZWA, FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA ORAZ ADRES EMITENTA ORAZ DANE TELEADRESOWE, NIP, REGON EMITENTA	24
CZAS TRWANIA EMITENTA	24
PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	24
WŁAŚCIWY DLA EMITENTA SĄD REJESTROWY	24
KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA I GRUPY EMITENTA	24
RODZAJ I WARTOŚĆ KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA	25
INFORMACJA O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	25
PRZEWIDYWANE ZMIANY KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	25
DOCELOWE PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	25
KAPITAŁ WARUNKOWY	26
RYNKI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH NA JAKICH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE	
SĄ LUB BYŁY W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE	26
INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA MAJĄCYCH ISTOTNY WPLYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ	26
INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH	26
STRUKTURA KAPITAŁOWA GRUPY EMITENTA ORAZ INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW ZALEŻNYCH EMITENTA	27
PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA I GRUPY EMITENTA – INFORMACJE OGÓLNE	29
DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA	30
PRODUKTY OFEROWANE PRZEZ GRUPĘ EMITENTA	30
PROCES REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH	31
STRATEGIA	31
PRZEWAGI KONKURENCYJNE	32
PROJEKTY DEWELOPERSKIE GRUPY EMITENTA	33
NOWE PRODUKTY I USŁUGI	38
GLÓWNE INWESTYCJE KRAJOWE I ZAGRANICZNE EMITENTA	38
INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM LUB LIKWIDACYJNYM	39
INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM, JEŻELI	
WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	39
INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB	
ARBITRAŻOWYCH – WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAM W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ 12 MIESIĘCY, LUB	
TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA – KTÓRE MOGLY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI LUB	
MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPLYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA	39
ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY OBLIGACJI SERII A, KTÓRE	
ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ	39
POZABILANSOWE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM	39
OPIS SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I GRUPY EMITENTA, W TYM WSKAZANIE INFORMACJI O NIETYPOWYCH	
OKOLICZNOŚCIACH I ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPLYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY	
SKONSOLIDOWANYMI SPRAWOZDANIAMI FINANSOWYMI ZA 2012 R. ORAZ ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 DO 30 WRZEŚNIA 2013 R.	40

INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I GRUPY EMITENTA ORAZ INNYCH ISTOTNYCH INFORMACJI DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA 2012 R.	50
INFORMACJE NA TEMAT OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ NADZORUJĄCYCH EMITENTA	51
STRUKTURA AKCJONARIATU ORAZ ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE	53
<u>SPRAWOZDANIA FINANSOWE</u>	<u>54</u>
<u>INFORMACJE DODATKOWE</u>	<u>133</u>
<u>ZALĄCZNIKI</u>	<u>133</u>
ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA	133
JEDNOLITY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA	141
UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ EMITENTA Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2013 R. W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII A ORAZ ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 11 LUTEGO 2014 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A	145
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A	151
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	157

CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji każdy Inwestor powinien zapoznać się z informacjami zawartymi w Dokumencie Informacyjnym, w tym w szczególności w niniejszym rozdziale. Inwestorzy powinni zdecydować samodzielnie lub zasięgając w tym względzie porad odpowiednich doradców prawnych, podatkowych, finansowych lub innych, czy w świetle prezentowanych danych uważają inwestycję w Obligacje za właściwą. Przedstawione czynniki ryzyka wskazują na potencjalne negatywne skutki, jakie mogą wystąpić w Grupie Emitenta w przypadku zaistnienia któregośkolwiek z niżej przedstawionych ryzyk. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta lub Grupy Emitenta, a tym samym może prowadzić do spadku kursu Obligacji w przypadku ich notowania lub mieć istotny negatywny wpływ na prawa Inwestorów wynikające z posiadania Obligacji Emitenta.

Poniżej zostały opisane czynniki ryzyka specyficzne dla Emitenta, branży w której prowadzi działalność oraz dla Obligacji i rynku Catalist. Są to czynniki ryzyka, które Emitent zidentyfikował jako mogące mieć istotny wpływ na jego działalność. Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętego i wyczerpującego katalogu, mogą bowiem zaistnieć inne okoliczności lub zdarzenia, które na datę Dokumentu Informacyjnego nie są znane Emitentowi, a które mogłyby mieć istotny wpływ na działalność lub sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Emitenta lub Grupy Emitenta. Kolejność, w jakiej są przedstawione czynniki ryzyka, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia, zakresu lub znaczenia.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją Emitenta i Grupy Emitenta

Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, gdy pomimo wykonania wstępnej analizy technicznej nabywanego gruntu, w trakcie realizacji zamierzonego projektu deweloperskiego może się okazać, że występują wody gruntowe, grunty są niestabilne lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy bądź też powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Grupa Emitenta nie wyklucza, że w takim przypadku może zaistnieć znaczny wzrost kosztów projektu lub nawet niemożliwość jego dalszego prowadzenia. Taki stan w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta oraz wycenę jego aktywów oraz może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

W celu minimalizacji ryzyka Emitent nabywa nieruchomości stosując wewnętrzne procedury inwestycyjne, poprzedzone rzetelnym due dilligence, minimalizując ryzyka opisane powyżej. Emitent nie nabywa nieruchomości bez jasnej i bezpiecznej dla niego sytuacji planistycznej (nieruchomość znajduje w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub istnieje decyzja o warunkach zabudowy).

Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy Emitenta

Emitent poprzez spółki zależne zaciąga kredyty celem sfinansowania realizowanych inwestycji deweloperskich. Z zawieraniem umów kredytowych wiąże się ustanowienie na rzecz banków zabezpieczeń – na gruntach, na których planowane są realizacje inwestycji – tytułem spłaty zobowiązań. Emitent zwraca uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe Emitenta są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finansowej Grupa Emitenta mogłaby zaprzestać terminowej spłaty zobowiązań kredytowych lub mogłaby naruszyć warunki umów. W związku z powyższym banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich praw w drodze wykonania uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegające np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki mógłby spowodować zmniejszenie się ilości aktywów stanowiących własność poszczególnych spółek celowych Emitenta oraz ogólną utratę wartości aktywów.

W celu minimalizacji ryzyka Emitent szczególną uwagę przywiązuje do racjonalnego zarządzania strukturą finansową na poziomie Grupy Emitenta, do prognozowania zapotrzebowania na finansowanie dłużne na etapie przed podjęciem decyzji o realizacji każdego projektu deweloperskiego, jednocześnie racjonalnie zarządzając i prognozując poziom płynności finansowej. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry

Dążenie do świadczenia przez Grupę Emitenta produktów i usług o wysokiej jakości wymaga zarządzania firmą przez profesjonalną kadrę oraz wykwalifikowanych pracowników. Unidevelopment jest relatywnie młodą firmą, która w okresie od 2008 r. do chwili obecnej zdołała wypracować sobie rozpoznawalną markę. Pozycja i siła konkurencyjna Emitenta została zbudowana z inicjatywy Unibep S.A. oraz przy udziale utalentowanej i doświadczonej kadry, która w znacznym stopniu również wywodzi się z Unibep S.A. Niemniej jednak istnieje ryzyko utraty lub zmniejszenia się zasobu doświadczonej i profesjonalnej kadry zarządzającej. W celu minimalizacji ryzyka Emitent prowadzi odpowiednią politykę kadrową minimalizującą fluktuację kadr. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki dla działalności operacyjnej.

Ryzyko awarii systemów informatycznych

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego Emitenta mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka Emitent wdrożył procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepożądanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko zmiany preferencji produktowych klientów

Strategia Emitenta zakłada koncentrację na projektach mieszkaniowych o standardzie popularnym oraz podwyższonym. Zmiana koniunktury na rynku deweloperskim lub trwała zmiana preferencji lub siły nabywczej konsumentów może przyczynić się do nieosiągnięcia przez Emitenta w ramach realizowanej strategii celów sprzedażowych lub finansowych, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywę rozwoju Emitenta. W celu ograniczenia opisanego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco analizuje strukturę popytową oraz sytuację na rynku kredytów hipotecznych, dostosowując w ramach każdego konkretnego projektu deweloperskiego parametry oferty, poziomy cenowe. Zdolność Emitenta do szybkiego reagowania na wyżej opisane zmiany pozwala zminimalizować ich negatywne skutki.

Ryzyko wynikające z możliwej współrealizacji wraz z właścicielami gruntów projektów deweloperskich

Emitent przymierza się do realizacji pierwszego projektu we współpracy z właścicielem gruntu, w formie powołania spółki celowej i w drodze wniesienia gruntu przez właściciela jako wkładu w zamian za określony udział kapitałowy oraz udział w zyskach spółki celowej. Zasady współpracy zostaną określone ściśle w ramach porozumienia inwestycyjnego. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z rejestracją spółki celowej lub z uzyskaniem porozumienia co do zasad współpracy. W szczególności nie można wykluczyć, iż nie zostaną spełnione jeden lub kilka warunków zawieszających porozumienia inwestycyjnego, a w szczególności uzyskanie przez właściciela gruntu promesy banku na wykreślenie hipoteki obciążającej nieruchomość, uzyskanie przez właściciela gruntu ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości, na której ma być realizowany projekt deweloperski, uzyskanie w określonej dacie ostatecznej decyzji administracyjnej w sprawie pozwolenia na budowę, uzyskanie zgody na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, czy przeniesienie na rzecz spółki celowej autorskich praw majątkowych do projektu budowlanego. W związku z powyższym istnieje ryzyko realizacji projektu we współpracy z właścicielem gruntu, mimo przyjętych w porozumieniu inwestycyjnym i umowie spółki celowej rozwiązań, co może spowodować opóźnienia w realizacji i rozliczeniu danego projektu deweloperskiego lub jego zaniechaniu. Wymienione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy Emitenta: ryzyko nie dopasowania finansowania do parametrów operacyjnych działalności Grupy Emitenta, ryzyko utraty płynności finansowej lub zdolności obsługi zadłużenia przez Emitenta

Planując pozyskanie finansowania Emitent uwzględnia w szczególności takie czynniki jak intensywność rozwoju oferty produktowej, dynamikę rozwoju oraz harmonogram inwestycji. W związku z powyższym Emitent z wyprzedzeniem planuje pozyskiwanie finansowania, analizując i rozważając różne źródła finansowania. Jednocześnie Emitent uwzględnia długoterminowy charakter realizowanych projektów deweloperskich, tj. takich dla których cykl rotacji gotówki jest dłuższy niż 12 miesięcy. Celem Emitenta jest utrzymanie zdywersyfikowanej struktury finansowania na poziomie Grupy Emitenta, z zachowaniem bezpiecznych i racjonalnych proporcji poszczególnych źródeł finansowania. Najważniejsze źródła finansowania to: wypracowane środki z działalności operacyjnej, wpłaty własne klientów pokrywające w całości koszty budowy mieszkań/lokalii w całym okresie realizacji projektu oraz pomostowo wykorzystywane finansowanie dłużne w postaci kredytów bankowych lub planowanych emisji obligacji, pokrywające wysokie koszty budowy w pierwszych okresach realizacji projektu oraz koszty ogólnego zarządu Grupy Emitenta. Średni okres realizacji projektu deweloperskiego przez Emitenta licząc od momentu nabycia gruntu do momentu sprzedaży wszystkich mieszkań klientom wynosi od trzydziestu do trzydziestu sześciu miesięcy. W celu minimalizacji ryzyk związanych z finansowaniem, Emitent szczególną uwagę zwraca na strukturę finansowania Grupy Emitenta, terminy zapadalności finansowania dłużnego, koszt pieniądza oraz różne formy bezpośredniego lub pośredniego lub warunkowego zadłużenia np. w postaci poręczeń. Ponadto Emitent systematycznie monitoruje realizowane projekty zarówno pod kątem spływu należności jak i pod kątem generowanych kosztów gotówkowych. W związku z powyższym w przypadku zaistnienia niekorzystnych dla Emitenta zdarzeń, istnieje ryzyko wystąpienia niedopasowania struktury i formy finansowania do parametrów operacyjnych takich jak okres realizacji projektów, okres sprzedaży lokali czy skala działalności. Tym samym może zaistnieć ryzyko niskiej płynności finansowej lub utraty płynności finansowej, co w przypadku wystąpienia ryzyka finansowego w co najmniej jednym z realizowanych przez Emitenta projekcie, może mieć negatywne przełożenie na politykę zarządzania kapitałem obrotowym na poziomie jednostkowym i Grupy Emitenta. Wystąpienie trudności z płynnością finansową może negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego

zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Wystąpienie trudności z płynnością finansową może również ograniczyć Emitentowi możliwości pozyskiwania nowych inwestycji, zawiązywania współpracy z generalnymi wykonawcami lub wzrostu kosztów takiej współpracy lub w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty zdolności obsługi zadłużenia lub utraty zdolności do wywiązywania się z innych zobowiązań wynikających z umów kredytowych i dłużnych instrumentów finansowych. W przypadku wystąpienia w/w ryzyk ich istotny negatywny wpływ miałby znaczenie dla perspektywy rozwoju, działalności operacyjnej, sytuacji finansowej oraz wyników Emitenta lub Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent i jego spółki zależne zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie dotychczasowe transakcje w Grupie Emitenta były zawierane na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Emitenta i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług (księgowych, doradczych, posprzedażowych, zastępstwa inwestycyjnego), przenoszenie aktywów (aporty), kompensatę wzajemnych należności, udzielanie pożyczek oraz inne transakcje, w tym mające na celu efektywność kosztową działalności Grupy Emitenta. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na zwiększające się zainteresowanie organów podatkowych zagadnieniem cen transferowych oraz warunkami transakcji z podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, że Emitent może być przedmiotem kontroli lub innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Należy także zauważyć, że w przypadku podejmowania przez podatników działań o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogliby oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, może pojawić się zarzut unikania podatków ze strony organów podatkowych. Ponieważ jednak praktyka w tym zakresie jest niejednolita, ryzyko jakie się w związku z tym pojawia dla Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, jak również w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, działań mieszczących się w granicach prawa lub mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Możliwość zakwestionowania przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy Emitenta. W celu minimalizacji w/w ryzyka Emitent w przypadku zaistnienia konieczności ustalenia wiążącej interpretacji prawa podatkowego, każdorazowo występuje o indywidualną interpretację podatkową.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Emitenta

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz z branżą, w której działa Grupa Emitenta

Wraz z pogorszeniem się sytuacji gospodarczej może wystąpić szereg negatywnych zjawisk makroekonomicznych mogących mieć negatywny wpływ na sektory gospodarki, w tym na sektor inwestycji mieszkaniowych. Gospodarka Polski jest mocno powiązana politycznie i gospodarczo z Unią Europejską. W związku z globalizacją gospodarek narodowych, a w szczególności z liberalizacją przepływu kapitału i pracy, wystąpienie skutków kryzysu na świecie może mieć również negatywne przełożenie na gospodarkę Polski. Objawem takich zdarzeń jest spowolnienie gospodarcze lub kryzys gospodarczy, zjawiska które nie sprzyjają zwiększaniu wydatków konsumentów i nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw. Branża, w której działa Grupa Unidevelopment jest zależna od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki takie jak: tempo wzrostu gospodarki, nakłady inwestycyjne, poziom stóp procentowych, poziom konsumpcji mają znaczący wpływ na skalę prowadzonej działalności w branży deweloperskiej, co bezpośrednio ma przełożenie na sytuację finansową i perspektywę rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta. Niższe tempo wzrostu gospodarczego, niższe nakłady inwestycyjne firm i niższy poziom wynagrodzeń, wyższy poziom podatków i stóp procentowych oraz ograniczony dostęp ludności do kredytów hipotecznych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju deweloperów, w tym m.in. Grupy Unidevelopment.

Ryzyko konkurencji

O zdolności dewelopera do konkurowania na rynku stanowią takie czynniki jak oferta produktowa dostosowana do oczekiwań potencjalnych klientów, cena oferowanych mieszkań, przewagi organizacyjne prowadzące do wyższej rentowności realizowanych projektów, doświadczenie zapewniające pozyskiwanie atrakcyjniejszych lokalizacji oraz zdolność do pozyskiwania finansowania.

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się brakiem występowania podmiotów dominujących w obszarze krajowym i regionalnym. Istnieje ryzyko, że podmioty konkurencyjne wprowadzą atrakcyjniejsze od Emitenta oferty produktowe lub wpływ zewnętrznych czynników gospodarczych i finansowych spowoduje zaostrzenie się konkurencji, co

może mieć negatywny wpływ na strukturę i wielkość sprzedaży, działalność deweloperów, ich wyniki finansowe lub perspektywy a także wysokość realizowanych marż.

Ryzyko związane z wahaniami cen mieszkań na rynku pierwotnym

Najsilniej oddziałującym czynnikiem mającym wpływ na cenę mieszkań jest popyt na mieszkania. O sile popytu potencjalnych klientów decyduje wiele czynników gospodarczych oraz finansowych, jak np. poziom zamożności oraz stopa bogacenia się, stabilność zawodowa oraz tempo wzrostu gospodarczego i wzrostu wynagrodzeń, które w istotny sposób składają się na ocenę zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań.

Istnieje ryzyko, że w przypadku wystąpienia niekorzystnego splotu w/w zdarzeń, znacząco może spaść skłonność potencjalnych klientów deweloperów do nabywania nowych mieszkań, a tym samym w dłuższym okresie wystąpić może istotna presja na obniżenie cen, co może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe oraz perspektywy deweloperów.

Ryzyko braku planu zagospodarowania przestrzennego

Warunki na jakich deweloperzy mogą realizować projekty deweloperskie są ustalane na dwa sposoby – albo na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zakup działki inwestycyjnej przez dewelopera na terenie nie mającym uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ryzykowny. Deweloper nie wie jak długo będzie musiał czekać na wszystkie wymagane pozwolenia oraz jaki to będzie mieć wpływ na harmonogram inwestycji. Brak planów miejscowych otwiera pole do nadużyć i naraża inwestorów na dowolność i nieprzewidywalność decyzji urzędników oraz może przyczynić się do wydłużenia procesu inwestycyjnego. Istnieje ryzyko, iż w przypadku nabycia przez dewelopera działki w lokalizacji, która nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będzie on narażony na koszty związane z brakiem uzyskania pozwolenia na budowę w zakładanym harmonogramie inwestycyjnym.

Ryzyka wynikające z obowiązywaniem Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadziła m.in. następujące reguły:

- umowa przedwstępna dotycząca nabycia mieszkania musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej,
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki,
- deweloper musi przygotować prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo przechowywane na rachunku powierniczym.

Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową,
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obligatoryjnego stosowania takiego rozwiązania spowodowało dla deweloperów konieczność uzupełniania brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, co może negatywnie przełożyć się na ich wyniki finansowe.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska

Zgodnie z przepisami regulującymi kwestie ochrony środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Emitent nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy Emitenta nie zostaną one zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji inwestycji deweloperskiej

W trakcie realizacji inwestycji deweloperskich mogą wystąpić protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji pozarządowych utrudniające realizację inwestycji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem i dostawą mediów mogą próbować narzucić deweloperom poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim deweloperzy mogą borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony dostawców mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowań administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową deweloperów, w tym Emitenta.

Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Podobnie jak pozostali deweloperzy, Emitent nie może wykluczyć zaistnienia powyższego ryzyka, tj. wystąpienia nietypowych lub skrajnie niekorzystnych warunków pogodowych, które mogą przedłużyć proces budowy i opóźnić termin przekazania mieszkań klientom, co w efekcie może opóźnić termin księgowania przychodów w rachunku zysków i strat (w przypadku Grupy Emitenta rozliczenie przychodów z danego projektu deweloperskiego następuje w dacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie i przekazanie mieszkania nabywcy protokołem odbioru) oraz jednocześnie może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową deweloperów, w tym Emitenta.

Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany grunt.

Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyk – mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym Emitenta, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową. Na minimalizację wskazanego ryzyka pozytywnie wpływa współrealizacja inwestycji z właścicielami gruntów, co umożliwia uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki z Grupy Emitenta są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowiły własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich oraz przypadków, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany, tj. gdy potencjalni sprzedawcy nie są w stanie wykazać przysługującego im tytułu prawnego do danej nieruchomości, w szczególności gdy nie założono dla niej księgi wieczystej. Istnienie opisanych powyżej wad prawnych związane jest z możliwością dochodzenia wobec spółek z Grupy Emitenta roszczeń dotyczących takich nieruchomości przez osoby trzecie, zaś nieuregulowany stan prawny wiąże się z istotnymi utrudnieniami lub niemożliwością przeprowadzenia procesu nabywania nieruchomości na cele działalności

deweloperskiej. Ponadto, w przypadku sprzedaży mieszkań lub budynków przez spółki z Grupy Emitenta, znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi, istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, w tym szczególnie na sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Emitenta zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącego wzrostu cen Emitent może być narażony na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta. W związku z powyższym istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich takich jak: ceny gruntów, ceny usług podwykonawców lub materiałów budowlanych, wymuszone zmiany w projekcie, zanieczyszczenia gruntu, odkrycia zabytków archeologicznych lub niewypałów, niewybuchów i inne podobne zdarzenia mogące mieć potencjalnie wpływ na wzrost kosztów.

Wzrost cen materiałów budowlanych, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów deweloperskich. Zmiany cen materiałów budowlanych są nietłumaczone do przewidzenia. Źródłami zmian cen materiałów budowlanych mogą być czynniki popytowe lub podażowe. W razie zaistnienia wskazanych okoliczności istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie mógł w pełni zrekomensować ich negatywnego wpływu cenami sprzedawanych mieszkań. W przypadku wystąpienia wzrostu cen materiałów z powodów popytowych należy się również liczyć z ryzykiem utrudnionego dostępu do materiałów na skutek nadpopytu, a tym samym z ryzykiem opóźnień w dostawach materiałów budowlanych.

W przypadku wystąpienia powyższego ryzyka deweloperzy, w tym Emitent, narażeni są w sposób istotny na negatywne skutki mające wpływ na perspektywę rozwoju, działalność operacyjną, osiągane wyniki oraz sytuację finansową.

W celu minimalizacji opisanych powyżej ryzyk Emitent stworzył efektywną kosztowo strukturę zarządzania i organizacji na poziomie Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Działalność deweloperska wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, które umożliwiają realizację projektów budowlanych, między innymi takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów prawa regulującego zakres ochrony środowiska. Ze względu na obowiązek uzyskania powyższych decyzji administracyjnych nie można wykluczyć ryzyka ich nieuzyskania albo istotnego przedłużenia postępowań dotyczących ich wydania, co mogłoby skutkować niemożnością bądź znacznym opóźnieniem realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Unidevelopment. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

W ramach realizacji projektów deweloperskich Grupa Unidevelopment korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających swoich podwykonawców. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i/lub podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów deweloperskich, a w konsekwencji na wyniki finansowe osiągane w przyszłości przez Grupę Unidevelopment. Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców, nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem przed wykonawców lub podwykonawców zobowiązań w tym zakresie i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Emitenta jako inwestora.

W celu minimalizacji ryzyka Emitent zatrudnia jako generalnego wykonawcę w szczególności Unibep S.A. (spółka matka), doświadczonego, notowanego na GPW generalnego wykonawcę, który dokonuje weryfikacji kontrahentów pod kątem procedur, kontroli jakości, zdolności wykonawczej, a także prowadzi politykę dywersyfikacji podwykonawców, postępuje zgodnie z wprowadzonymi procedurami wewnętrznego przetargu, jak również stosuje w umowach zapisy zapewniające skuteczną i szybką wymianę nierzetelnego podwykonawcy. Ponadto Emitent jest zabezpieczony każdorazowo w umowach

zawieranymi przez generalnego wykonawcę z podwykonawcami poprzez wprowadzane zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR

Stopa referencyjna NBP ma wpływ na poziom krótkoterminowych depozytów na rynku międzybankowym i tym samym jest podstawą do ustalania w ramach operacji otwartego rynku stopy WIBOR. Charakterystyczna dla branży deweloperskiej jest struktura finansowa deweloperów budowana w oparciu o kapitał własny oraz znaczący udział finansowania zewnętrznego. Do najczęstszych źródeł finansowania zewnętrznego należy zaliczyć kredyty bankowe oraz dłużne papiery wartościowe – obligacje korporacyjne, oparte na zmiennym oprocentowaniu. W związku z tym deweloperzy są narażeni na ryzyko wzrostu stóp procentowych, w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia.

W przypadku wzrostu stóp procentowych wpływających na wzrost ceny pieniądza w czasie na rynkach międzybankowym oraz kapitałowym następuje wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych przez deweloperów inwestycji. Jednocześnie wzrost kosztu pieniądza ma wpływ na skłonność i zdolność klientów do zaciągania kredytów hipotecznych, które stanowią podstawowe źródło finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Emitenta i pozostałych deweloperów, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych, perspektyw rozwoju oraz działalności deweloperów, w tym Emitenta.

Ryzyko niekorzystnych rozwiązań prawnych w programie rządowym „Mieszkanie dla Młodych”

W dniu 1 stycznia 2014 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabywaniu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2013 r. poz. 1304) potocznie nazywana programem „Mieszkanie dla Młodych” lub „MdM”. Program wprowadzany ustawą jest skierowany do młodych ludzi zainteresowanych nabyciem nowego mieszkania na rynku pierwotnym, a w szczególności ma na celu wsparcie finansowe młodych ludzi przy ponoszeniu kosztów finansowych kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania.

Rozwiązania wprowadzone w ramach „Mieszkania dla Młodych” mogą prowadzić do problematycznych sytuacji, w których wykorzystanie pomocy będzie wiązało się z nierównym traktowaniem deweloperów ze względu na lokalizację realizowanych lub planowanych inwestycji deweloperskich, a w szczególności ze względu na sposób obliczania limitów cen mieszkań kwalifikujących się do dopłat oraz na wielkość maksymalną mieszkania.

Program „Mieszkanie dla Młodych” zakłada, że limity cen kwalifikujące do dopłat będą zróżnicowane zależnie od lokalizacji mieszkania. Istnieje ryzyko, iż na skutek wprowadzenia programu „Mieszkania dla Młodych” struktura sprzedaży deweloperów a tym samym ich przyszłe przychody mogą zostać zaburzone, a w skrajnym przypadku ich sytuacja finansowa oraz perspektywy mogą ulec pogorszeniu.

Ryzyko wynikające z nie dających się przewidzieć skutków działania na rynku deweloperskim Funduszu Mieszkań na Wynajem w formie Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych

Rząd zamierza uruchomić program pt. „Fundusz Mieszkań na Wynajem”(„Fundusz”), który ma być realizowany poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego. Planowa wielkość programu to 5 mld PLN. Założeniem funkcjonowania Funduszu ma być zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem w największych miastach. Celem Funduszu ma być zapewnienie luki między trudno dostępnymi lokalami komunalnymi o niskich czynszach a mieszkaniami wynajmowanymi komercyjnie. W chwili obecnej zakłada się, że punktem wyjścia do inwestycji Funduszu będzie czynsz zbliżony do poziomu dającego zwrot na poziomie 4% w skali roku w stosunku do wartości mieszkania. Fundusz prawdopodobnie będzie inwestować w całe budynki mieszkalne lub klatki schodowe gotowe do zasiedlenia. Zamierzonym efektem działania Funduszu ma być zwiększenie mobilności osób poszukujących pracy. Fundusz zamierza inwestować w mieszkania o lokalizacji dającej możliwość wynajmu mieszkań oraz jeśli chodzi o powierzchnię - mieszkania małe – kawalerki lub mieszkania z jedną lub dwoma sypialniami.

Działanie Funduszu posiadającego tak duże środki finansowe może negatywnie wpłynąć na sprzedaż nowych mieszkań oferowanych przez deweloperów. Nie są znane warunki na jakich deweloperzy będą mogli uczestniczyć w transakcjach z Funduszem, i jaki będzie klucz wyboru danej inwestycji przez Fundusz. Ponadto można spodziewać się spadku zainteresowania młodych ludzi nowymi mieszkaniami na korzyść taniego wynajmu. Silna pozycja negocjacyjna Funduszu może wpłynąć na poziom marż realizowanych przez deweloperów, ze względu na presję cenową oraz na strukturę sprzedaży mieszkań przez deweloperów, co w skrajnym przypadku może wpłynąć negatywnie na sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju poszczególnych deweloperów.

Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi

Ryzyko uznania, że stosowane wzorce umowne zawierają niedozwolone klauzule umowne wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe deweloperów za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę.

Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez deweloperów za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez deweloperów to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet, jeśli w ocenie Emitenta postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałożyć na dewelopera karę. Minimalizując opisane ryzyko, Emitent i spółki z Grupy Emitenta poddają stosowane wzorce umowne wnikliwej analizie pod kątem możliwości uznania postanowień w nich zawartych za niedozwolone klauzule umowne naruszające interesy konsumentów.

Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawa, w tym podatkowego i ich interpretacji

Charakteryzujące polski system prawny częste zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje mogą rodzić dla deweloperów potencjalne ryzyko, iż prognozy w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej staną się nieaktualne, a ich kondycja finansowa ulegnie pogorszeniu. W szczególności dotyczy to wpływu zmian w prawie budowlanym i podatkowym.

Istotne ryzyko może wynikać również z rozbieżności w interpretacji przepisów prawa obowiązującego w Polsce i Unii Europejskiej. W przypadku powstania sporów, niejednorodność wykładni przepisów dokonywanych przez krajowe sądy oraz organy administracji publicznej, a także przez sądy wspólnotowe może prowadzić do skutków oddziałujących pośrednio lub bezpośrednio na deweloperów będących stroną sporu.

Zmiany w przepisach, w szczególności podatkowych, mogą wywierać istotny wpływ zarówno na bieżącą, jak i przyszłą działalność gospodarczą Emitenta, mogą prowadzić do istotnej zmiany otoczenia prawnego, zwiększając koszty działalności, wydłużenie procesu inwestycyjnego, nałożenie kar administracyjnych lub obciążeń podatkowych, w tym wynikających ze zmian przepisów w zakresie funkcjonowania funduszy inwestycyjnych zamkniętych.

Polskie prawo podatkowe, charakteryzuje się częstymi zmianami, brakiem precyzyjności oraz niejednorodną wykładnią. Zarówno praktyka organów skarbowych jak i orzecznictwo sądowe dotyczące kwestii podatkowych oparte na niejednoznacznych regulacjach prawnych przekładają się na wzrost ryzyka działalności gospodarczej w Polsce w porównaniu ze stabilniejszymi systemami podatkowymi krajów o dojrzałym systemie prawnym. Ta niekorzystna sytuacja ulega jednak poprawie od 2004 r., kiedy wraz ze wstąpieniem w strukturę Unii Europejskiej, polskie prawo, w tym również prawo podatkowe musiało zostać dostosowane do regulacji obowiązujących w Unii Europejskiej, co miało pozytywne przełożenie na polską gospodarkę. W najbliższych latach należy oczekiwać postępującego procesu ujednolicania przepisów podatkowych determinującego ich jednoznaczną interpretację przez przedsiębiorstwa i organy skarbowe. Obok wysokości obciążeń fiskalnych ważnym elementem systemu podatkowego jest okres po jakim dochodzi do przedawnienia zobowiązania podatkowego. Ma on związek z możliwością weryfikacji poprawności naliczenia zobowiązań podatkowych za dany okres, a w przypadku naruszeń wpływa na możliwość stwierdzenia natychmiastowej wykonalności decyzji organów podatkowych. Obecnie organy skarbowe mogą kontrolować deklaracje podatkowe przez okres pięciu lat od końca roku, w którym minął termin płatności podatku.

Opisane powyżej ryzyka mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową deweloperów.

Ryzyko związane z roszczeniami repywatyzacyjnymi

Po 1989 r. wielu byłych właścicieli nieruchomości bądź ich następców prawnych podjęło kroki zmierzające do odzyskania nieruchomości lub przedsiębiorstw przejętych po drugiej wojnie światowej przez Skarb Państwa z naruszeniem prawa lub uzyskania odszkodowań z tego tytułu. Działania tego rodzaju polegają na występowaniu do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których dawnym właścicielom odebrano nieruchomości.

Na datę Memorandum nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy Emitenta, jednak nie można wykluczyć ryzyka zgłoszenia roszczeń repywatyzacyjnych, co w przyszłości może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Emitenta.

Czynniki ryzyka związane Obligacjami Emitenta oraz z wprowadzeniem do obrotu na rynku Catalyst

Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych

Oprocentowanie Obligacji konstruowane jest w części w oparciu o WIBOR. Wobec obserwowanego od dłuższego czasu obniżania wysokości stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej, należy liczyć się z ryzykiem dalszej fluktuacji wartości Oprocentowania, w szczególności w skutek zmiany wysokości stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w Rzeczypospolitej Polskiej, co może mieć odbicie na wysokość WIBOR, wskutek dostosowania się banków działających na rynku międzybankowym do zmienionych stóp procentowych.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Emitent zgodnie z prawem w określonych okolicznościach będzie miał obowiązek dokonania wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji. W przypadku likwidacji Emitenta, zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu, przedterminowemu wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.

Ponadto, na żądanie Obligatariusza, w przypadku opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek z zobowiązań pieniężnych z Obligacji, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje wskazane przezeń w żądaniu podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Ponadto, w przypadku wystąpienia któregośkolwiek z przypadków (Przypadki Naruszenia), o których mowa w rozdziale Memorandum *Warunki Emisji Obligacji – Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji*, Emitent będzie zobowiązany, jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza, dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji.

Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami na ASO Catalyst

Inwestor, w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, powinien liczyć się z ryzykiem zawieszenia obrotu Obligacjami na ASO Catalyst.

GPW w Warszawie S.A., może na podstawie § 11 ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO samodzielnie uznać, iż ze względu na bezpieczeństwo obrotu na ASO Catalyst lub ze względu na interes uczestników ASO Catalyst, koniecznym jest zawieszenie obrotu Obligacjami. W takim wypadku uprawniona jest do samodzielnego zawieszenia obrotu Obligacjami, na okres do 3 miesięcy.

W szczególności, w przypadku braku przekazania przez Emitenta do GPW w Warszawie S.A. tabel odsetkowych dla Obligacji do 3 dnia przed kolejnym okresem odsetkowym, GPW zawiesi, na podstawie §75 Załącznika nr 2 do Regulaminu ASO obrót Obligacjami. W takim wypadku, przywrócenie notowań Obligacji nastąpi najpóźniej trzeciego dnia po dostarczeniu prawidłowo sporządzonych tabel odsetkowych do GPW.

Ponadto, także w przypadku uznania przez KNF, iż obrót Obligacjami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO Catalyst lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO Catalyst, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może na podstawie art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie zażądać od GPW w Warszawie S.A., by GPW w Warszawie S.A. zawiesiła obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc. GPW w Warszawie S.A. ma obowiązek zastosować się do takowego żądania

Istnieje ryzyko, że Emitent złoży wniosek o zawieszenie obrotu Obligacjami; na skutek takiego wniosku GPW w Warszawie S.A. może na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1) Regulaminu ASO zawiesić obrót Obligacjami na okres nie dłuższy niż trzy miesiące.

Istnieje ryzyko, że w przypadkach przewidzianych przepisami prawa GPW w Warszawie S.A. będzie, na podstawie na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO zobligowana do zawieszenia obrotu Obligacjami na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Ryzyko wykluczenia Obligacji z ASO Catalyst

Inwestor powinien liczyć się z ryzykiem wykluczenia przez GPW w Warszawie S.A. Obligacji z obrotu na Catalyst, w przypadku ich wprowadzenia.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, GPW w Warszawie S.A. może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 3) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, GPW w Warszawie S.A. wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowi tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu w alternatywnym systemie obrotu może nastąpić, zgodnie z Rozdziałem V Regulaminu ASO prowadzonego przez GPW w Warszawie S.A., również w przypadku, gdy emitent nie wykonuje określonych obowiązków, do których należą m.in. obowiązki informacyjne, obowiązek przestrzegania zasad i przepisów obowiązujących w ASO oraz obowiązek niezwłocznego informowania o planach związanych z emitowaniem instrumentów finansowych.

Należy mieć na uwadze, iż jeśli KNF uzna, że (i) obrót obligacjami zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO Catalyst lub (ii) bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w ASO Catalyst, lub (iii) powoduje naruszenie interesów inwestorów, i zażąda na tej podstawie od GPW wykluczenia Obligacji z obrotu, GPW ma, na podstawie art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, prawny obowiązek niezwłocznie je wykluczyć.

Wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO Catalyst może mieć w konsekwencji wpływ na utrudnienie obrotu Obligacjami.

Ryzyko braku płynności Obligacji Emitenta

Obligacje Emitenta do tej pory nie były przedmiotem Oferty, a sam Emitent nie jest znany pośród inwestorów.

W przypadku braku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, Inwestor musi liczyć się z faktem, iż płynność Obligacji będzie bardzo niska, poszukiwania ewentualnego nabywcy Obligacji mogą okazać się długotrwałe, a zbycie Obligacji po oczekiwanej cenie i w oczekiwanym terminie może być znacząco utrudnione.

Także w przypadku wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst istnieje ryzyko, iż płynność Obligacji będzie niska, szczególnie w przypadku alokacji Obligacji do małej grupy inwestorów. W takim wypadku, w razie próby sprzedaży Obligacji, istnieje będzie ryzyko dużych wahań kursu Obligacji, stosownie do wysokiej skali podażowej lub niskiej skali popytowej na Obligacje Emitenta.

Ryzyko niewykonania zobowiązań wynikających z Obligacji

Zwiększenie poziomu zadłużenia Emitenta przy jednoczesnej negatywnej zmianie sytuacji w otoczeniu rynkowym Emitenta może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji, a w konsekwencji ograniczyć możliwość realizacji praw z Obligacji przez Obligatariuszy. Emitent oraz Grupa Emitenta mogą zwiększyć poziom zadłużenia poprzez zaciąganie pożyczek, kredytów lub emisję papierów wartościowych. Na zwiększenie niniejszego ryzyka wpływ mogą mieć również zmiany wewnątrz grupy kapitałowej Emitenta, transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi wewnątrz Grupy Emitenta lub Grupy UNIBEP. W razie zaistnienia koincydencji opisanych zdarzeń, w szczególnych okolicznościach rynkowych, może nastąpić pogorszenie zdolności Emitenta do spełniania zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności do wykupu Obligacji lub zapłaty Odsetek.

Ryzyko nałożenia przez Organizatora ASO – GPW kar na Emitenta

Istnieje ryzyko nałożenia na Emitenta kar, w tym kary pieniężnej do 50.000,00 zł przez Organizatora ASO – GPW w Warszawie S.A., na podstawie § 17c Regulaminu ASO, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO.

Istnieje ryzyko, że w szczególnych przypadkach gdy Emitent pomimo nałożenia opisanych powyżej kar nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO lub mimo wyznaczenia terminu przez GPW w Warszawie S.A. na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości Emitent nie zastosuje się do żądań GPW w Warszawie S.A. – może ona nałożyć na Emitenta karę pieniężną, a także zawiesić obrót Obligacjami lub wykluczyć Obligacje z obrotu.

OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZE INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Podmiotem odpowiedzialnym za informacje zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym jest Emitent.

Osoba działająca w imieniu Emitenta:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu

Oświadczenie Emitenta

Niniejszym oświadczam, że wg mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by taki stan zapewnić, informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Memorandum Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłoby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych Emitenta, a także że Memorandum Informacyjne opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.


PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Gościcki

Zbigniew Tadeusz Gościcki
Prezes Zarządu
Unidevelopment S.A.


DYREKTOR FINANSOWY
Wojciech Dawidziuk

DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

Cele emisji

W ramach emisji Obligacji serii A Emitent pozyskał 20.000.000 PLN. Cele emisji nie zostały oznaczone w warunkach emisji Obligacji. Niemniej zamierzeniem Emitenta było pozyskanie środków pieniężnych na dalszy rozwój działalności deweloperskiej Grupy Unidevelopment. Emitent planuje środki pozyskane z emisji Obligacji wydatkować na realizację następujących projektów deweloperskich, które zostały przedstawione zgodnie z priorytetem oraz zgodnie z harmonogramem realizacji:

- 1) pozyskanie pozostałych udziałów w jednej z działek wchodzących w skład projektu inwestycyjnego pod nazwą Osiedle KAPELANÓW celem osiągnięcia stanu posiadania na poziomie 100% oraz uzupełnienie wkładu własnego wymaganego przez bank do sfinansowania inwestycji 5 mln PLN,
- 2) nabycie gruntu pod inwestycję Osiedle KONDRATOWICZA wraz z opłaceniem kosztów zmiany sposobu użytkowania na prawo własności – 4 mln PLN
- 3) nabycie gruntu pod inwestycję Osiedle WILDA, oraz pierwsze koszty realizacji inwestycji – 9 mln PLN
- 4) wkład własny w projekt Bitwy Warszawskiej – 2 mln PLN.

Emitent zamierza wydatkować środki pozyskane z emisji Obligacji w okresie do czterech miesięcy od chwili pozyskania finansowania w ramach Oferty.

Do czasu wydatkowania środków z emisji Obligacji zgodnie z priorytetem Emitent planuje wykorzystać środki w ramach kapitału obrotowego netto Grupy Unidevelopment.

Wielkość emisji

Przedmiotem Oferty było nie mniej niż 2 szt. i nie więcej niż 20.000 szt. zabezpieczonych obligacji zwykłych kuponowych na okaziciela serii A, nie mających formy dokumentu, o numerach kolejnych od 0001 do nie więcej niż 20.000. W ramach Oferty przydzielono 20.000 szt. Obligacji serii A.

Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji serii A

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł.

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000 zł.

Warunki wykupu Obligacji serii A

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji tj. w dniu przypadającym na 36 miesięcy po dniu przydziału Obligacji, tj. 7 marca 2014 r., poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego, w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz Wartości Nominalnej jednej Obligacji.

W przypadku, gdy Dzień Wykupu będzie dniem wolnym od pracy, wykup nastąpi w kolejnym Dniu Roboczym przypadającym po dniu zapadalności Obligacji.

Wszelkie płatności dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Warunki Wcześniejszego Wykupu Obligacji

W przypadku likwidacji Spółki, zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu, przedterminowemu wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Spółki.

Ponadto, na żądanie Obligatariusza, w przypadku opóźnienia w wykonaniu któregokolwiek z zobowiązań pieniężnych z Obligacji, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje wskazane przezeń w żądaniu podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Ponadto, w przypadku wystąpienia któregokolwiek z poniższych przypadków, w okresie poczynawszy od dnia przydziału do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, które jest on uprawniony złożyć poczynawszy od ujawnienia któregokolwiek przypadku naruszenia opisanego poniżej w lit. a) do p), do upływu okresu 100 dni od ujawnienia któregokolwiek przypadku naruszenia opisanego poniżej, dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji poczynawszy od wystąpienia któregokolwiek zdarzenia opisanego poniżej w lit. a) do p) (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”):

- a) jakiegokolwiek inne dłużne instrumenty finansowe Emitenta, lub jakiegokolwiek jednostki powiązanej w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości – z Emitentem lub z FIZ zostaną postawione w stan wymagalności przed terminem ich wykupu wskutek naruszenia zobowiązań z nich wynikających;
- b) jakakolwiek kwota należna z tytułu świadczeń z Obligacji nie zostanie zapłacona w terminie jej wymagalności;
- c) dokonanie zapłaty przez Emitenta z tytułu dywidendy lub z tytułu zaliczki na poczet dywidendy lub uiszczenie przez Emitenta dywidendy niepieniężnej;
- d) okaże się, że zobowiązania z Obligacji są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- e) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona jakiegokolwiek inne zobowiązania wynikające z Obligacji;
- f) któregokolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe;
- g) Emitent lub Unibep złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, podejmie uchwałę o wszczęciu likwidacji przedsiębiorstwa, złoży wniosek o ogłoszenie upadłości, zostanie wszczęte przeciwko Emitentowi lub przeciwko Unibep postępowanie o wyznaczenie zarządu przymusowego majątkiem lub częścią majątku Emitenta lub Unibep na jakiegokolwiek podstawie;
- h) Emitent lub Unibep podejmie uchwałę o likwidacji lub sąd wyda takie orzeczenie;
- i) Emitent lub Unibep dokona istotnej zmiany przedmiotu działalności;
- j) Emitent lub Unibep zaprzestanie prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić;
- k) Emitent lub Unibep zostanie przekształcony w inną spółkę prawa handlowego;
- l) Emitent udzieli po dniu przydziału Obligacji pożyczki, gwarancji, poręczenia lub innych zabezpieczeń, których łączna wartość przekroczy 10% kapitałów własnych Emitenta, wg. stanu na ostatni dzień poprzedniego kwartału kalendarzowego, na rzecz podmiotów trzecich nie będących jednostkami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości – z Emitentem lub z FIZ;
- m) dotychczasowi akcjonariusze Emitenta utracą bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad Emitentem, lub będą posiadać łącznie mniej niż 50% udziałów albo akcji w kapitale zakładowym Emitenta;
- n) przeciwko Emitentowi lub Unibep zostanie wszczęte postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, komornicze lub jakiegokolwiek inne, którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji;
- o) Emitent nie udostępni skonsolidowanych kwartalnych danych finansowych Emitenta dla Inwestorów w terminie publikacji skonsolidowanych danych finansowych za dany kwartał przez Unibep.
- p) gdy w okresie do Dnia Wykupu w dwóch następujących kolejno po sobie kwartałach Wskaźnik Zadłużenia przekroczy wartość 1.5.

Jako Wskaźnik Zadłużenia rozumie się iloraz Zadłużenia Netto do kapitałów własnych Grupy Emitenta , gdzie:

Zadłużenie Netto: oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów Grupy Emitenta;

Zadłużenie Finansowe: oznacza sumę długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, oraz z tytułu pożyczek, kredytów bankowych, leasingu finansowego oraz wystawionych weksli, udzielonych gwarancji lub poręczeń podmiotom spoza Grupy Emitenta, a także z tytułu przystąpienia do długu podmiotów spoza Grupy Emitenta lub przejęcia zobowiązań podmiotów spoza

Grupy Emitenta lub wynikających z zawartych transakcji dotyczących instrumentów pochodnych; Kwoty wymienionych zobowiązań winny zostać uwzględnione jednokrotnie i żadne zobowiązania z tytułu jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia lub zabezpieczenia bądź innej formy zabezpieczenia Zadłużenia Finansowego nie będą uwzględnione dwukrotnie;

Wskaźnik Zadłużenia będzie każdorazowo mierzony na podstawie danych zaczerpniętych ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta sporządzanych na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Emitent będzie zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przymusowego Przedterminowego Wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Przedterminowego Wykupu Obligacji poczynając od ujawnienia któregośkolwiek danego Przypadku Naruszenia opisanego powyżej do upływu okresu 100 dni od ujawnienia któregośkolwiek danego Przypadku Naruszenia opisanego powyżej.

W okresie od dnia przydziału Obligacji do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia za pośrednictwem swojej strony internetowej www.unidevelopment.pl. Od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia oraz o wykonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w formie raportu bieżącego.

Od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst w razie zaistnienia Przypadku Naruszenia podmiot prowadzący alternatywny system obrotu ma prawo do zawieszenia albo wykluczenia Obligacji z obrotu zgodnie z regulaminem alternatywnego systemu obrotu i wypłata zobowiązań z Obligacji następować będzie zgodnie z Regulaminem KDPW S.A..

Emitent zobowiązany jest do udostępniania wszystkich skonsolidowanych danych finansowych Emitenta w odstępach kwartalnych, w terminie publikacji przez Unibep kwartalnych skonsolidowanych danych finansowych, w formie papierowej lub elektronicznej, na każde żądanie Obligatariusza, pod adresem siedziby Emitenta, oraz, od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, także w formie raportu w odpowiednim systemie informatycznym.

Emitent w przypadku otrzymania żądania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza, dokona wykupu wskazanych w żądaniu Obligacji, poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu powiększonej o należne, a nie wypłacone odsetki.

Za dzień wypłaty należnej kwoty uznany będzie dzień wpływu tej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego przedterminowego wykupu Obligacji. Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na (i) adres podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji albo podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje, oraz (ii) na adres Emitenta.

Transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW.

Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje będą oprocentowane według skali roku 365-dniowego.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę (i) Stopy Bazowej, tj. stopy procentowej WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podanej przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodzącej z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowanej w danym dniu ustalenia stopy procentowej, ustalonej z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub innej stopy procentowej, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN, oraz (ii) marży w wysokości 5,00% („**Oprocentowanie**”).

Stopa WIBOR to stopa procentowa, według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym.

Informacje o wartościach Stopy Bazowej można uzyskać na stronie internetowej Stowarzyszenia Rynków Finansowych ACI Polska .

Zmiana Stopy Bazowej wpływa odpowiednio na wysokość zmiennej stopy procentowej oraz wysokość Odsetek.

WIBOR 6M ustalany będzie na trzeci Dzień Roboczy poprzedzający dzień rozpoczęcia naliczania odsetek w danym Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem, iż dla pierwszego Okresu Odsetkowego będzie to dzień 28 lutego 2014 r. Oprocentowanie będzie liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy Okres Odsetkowy.

Uprawnionym do otrzymania Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy, będzie Obligatariusz, któremu będą przysługiwać Obligacje szóstego Dnia Roboczego przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Świadczenie z tytułu Oprocentowania wypłacane będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego, a jeśli ostatni dzień danego okresu odsetkowego nie będzie Dniem Roboczym, to świadczenie z tytułu Oprocentowania zostanie wypłacone w najbliższym Dniu Roboczym po ostatnim dniu danego okresu odsetkowego.

Oprocentowanie naliczane będzie według następującej formuły:

$$K = (N * O * L) / 365$$

gdzie:

K – oznacza kwotę odsetek za dany Okres Odsetkowy

N – oznacza nominalną Obligacji

O – oznacza Oprocentowanie

L – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

Przy dokonywaniu obliczeń płatności z Obligacji wszystkie wielkości określone w procentach będą zaokrąglane do jednej dziesiętysięcznej punktu procentowego (0,00005% będzie zaokrąglane w górę do 0,0001%) oraz wszystkie płatności określone w złotych będą zaokrąglane do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Terminy trwania Okresów Odsetkowych oraz wypłat odsetek przypadają na następujące daty:

	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia Prawa do Odsetek	Dzień Wypłaty Odsetek
I okres odsetkowy	07.03.2014	07.09.2014	29.08.2014	07.09.2014
II okres odsetkowy	08.09.2014	07.03.2015	27.02.2015	07.03.2015
III okres odsetkowy	08.03.2015	07.09.2015	28.08.2015	07.09.2015
IV okres odsetkowy	08.09.2015	07.03.2016	26.02.2016	07.03.2016
V okres odsetkowy	08.03.2016	07.09.2016	30.08.2016	07.09.2016
VI okres odsetkowy	08.09.2016	07.03.2017	27.02.2017	07.03.2017

Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje są zabezpieczone w całości. UNIBEP udzielił zabezpieczenia świadczeń wynikających z Obligacji w formie nieodwołalnego poręczenia za dług przyszły wynikający z emitowanych Obligacji do kwoty równej 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji. Zabezpieczenie pokrywa zarówno świadczenie główne jak i świadczenia uboczne z Obligacji. Ma ono charakter osobisty. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań z Obligacji, Obligatariusz uprawniony jest do żądania świadczenia odpowiadającego świadczeniu z Obligacji, od osoby trzeciej, tj. od Unibep Spółka Akcyjna.

Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji serii A

Łączna wartość realizacji projektów przedstawionych przez Emitenta do realizacji, na które zamierza wydatkować środki z emisji Obligacji wynosi 99,6 mln PLN.

Szacunkowa wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 42.955.346 złotych.

Na datę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent i Grupa Emitenta finansuje się z kredytów bankowych, wpłat własnych klientów, środków wypracowanych w toku prowadzonej działalności operacyjnej, pożyczek wewnątrz-grupowych oraz pożyczek udzielonych przez Unibep S.A. i podmioty trzecie. Emitent realizację planowanych projektów deweloperskich zamierza finansować przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania, w szczególności bankowego oraz z rynku kapitałowego.

W wyniku realizacji planowanych projektów deweloperskich Emitent prognozuje, że w terminie zapadalności Obligacji wartość zadłużenia Unidevelopment na poziomie skonsolidowanym może utrzymywać się na wskazanych poniżej poziomach:

	30.09.2014	30.03.2015	30.09.2015	30.03.2016	30.09.2016	30.03.2017
Zadłużenie długoterminowe	53.421	45.613	88.900	75.538	87.632	36.047
Zadłużenie krótkoterminowe	21.820	18.630	36.348	30.854	35.793	14.724
RAZEM	75.241	64.243	125.338	106.392	123.425	50.771

Źródło: Emitent

Rating

Nie dotyczy.

Wskazanie oraz szczegółowy opis dodatkowych praw z tytułu posiadania Obligacji serii A, o ile zostały ustanowione

Obligacje uprawniają do otrzymania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę ich wartości nominalnej, oraz do płatności Odsetek.

Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta, które są równe i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z Obligacji z zastrzeżeniem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa, będą równorzędne (pari passu) w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacji serii A

Informacje na temat zasad opodatkowania nie stanowią porady podatkowej, a ich charakter jest ogólny i ma na celu przybliżenie Inwestorom zasady postępowania w przypadku zbycia lub otrzymania innych korzyści wynikających z Obligacji. W celu zasięgnięcia dokładnych informacji należy zapoznać się bezpośrednio z obowiązującymi przepisami prawa lub zasięgnąć opinii doradcy podatkowego.

Podatek dochodowy dotyczący osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez płatników podatku dochodowego od osób fizycznych uzależnione są od posiadania przez te podmioty statusu rezydenta podatkowego lub nieposiadania takiego statusu.

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia obligacji

Odpłatne zbycie obligacji przez polskiego rezydenta podatkowego, zgodnie z art. 30b ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 roku poz. 361, ze zm.) jest przedmiotem opodatkowania, a dokładnie dochód w postaci różnicy pomiędzy sumą przychodów uzyskanych ze sprzedaży obligacji, a kosztami uzyskania przychodów, które stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie obligacji.

Dochody uzyskane ze sprzedaży obligacji opodatkowane są 19% stawką podatku, chyba że odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej (wówczas dochody te rozlicza się tak jak pozostałe dochody uzyskane z tej

działalności, których opodatkowanie zależy od wyboru podatnika i polegać może na (i) opodatkowaniu według skali podatkowej (obejmującej dwie stawki, 18% i 32%) lub (ii) opodatkowaniu według stawki liniowej 19%).

Zgodnie z art. 39 ust. 3 niniejszej ustawy osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzoną według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 30b ust. 6 niniejszej ustawy osoba fizyczna obowiązana jest do odrębnego wykazania dochodu i obliczenia należnego podatku w oddzielnym zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 niniejszej ustawy. W przypadku, gdy odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, dochody wykazuje się w zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1 lub ust. 1a pkt 2 niniejszej ustawy.

Dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby fizyczne z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach dotyczących odpłatnego zbycia obligacji przez krajowe osoby fizyczne, chyba że umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej.

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzone według ustalonego wzoru. Na pisemny wniosek podatnika, w związku z zamiarem opuszczenia przez niego terytorium Polski, podmiot, o którym mowa w zdaniu pierwszym, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wspomnianej imiennej informacji (art. 39 ust. 3 i 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opodatkowanie odsetek i dyskonta z obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych odsetki lub dyskonto od obligacji uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przychodu z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Przychód taki podlega opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym stawką w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 niniejszej ustawy).

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek lub dyskonta z obligacji lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli ww. dochody zostały uzyskane na terytorium Polski i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tym rachunku, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tego podmiotu. Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby płatnika (art. 42 ust. 1 niniejszej ustawy). Płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca lutego następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano dochód, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje o wysokości dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 niniejszej ustawy).

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 niniejszej ustawy odsetki lub dyskonto od obligacji uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przychodu z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zasada jest, że przychód z ww. tytułu podlega opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym według stawki 19% (art. 30a ust. 1 pkt. 2 niniejszej ustawy). Powyższa zasada podlega modyfikacji zgodnie z postanowieniami odpowiednich umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, zawartych przez Rzeczpospolitą Polską.

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli ww. dochody zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polski i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tym rachunku, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tego podmiotu. Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby płatnika (z pewnymi wyjątkami) (art. 42 ust. 1 niniejszej ustawy).

Warunkiem zastosowania stawki podatkowej wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobrania (niezapłacenia) podatku zgodnie z taką umową jest posiadanie przez podmiot wypłacający odsetki (dyskonto) od obligacji zaświadczenia o miejscu zamieszkania odbiorcy odsetek lub dyskonta wydane do celów podatkowych przez zagraniczną administrację podatkową (certyfikat rezydencji podatnika).

Płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca miesiąca następującego po zakończeniu roku podatkowego podmiotu wypłacającego przychody (dochody) z odsetek od obligacji przesłać, sporządzone według ustalonego wzoru, imienne informacje o tych przychodach (dochodach) faktycznemu albo pośredniemu odbiorcy, któremu wypłaca lub stawia do dyspozycji przychody (dochody) i który ze względu na miejsce zamieszkania lub odpowiednio siedzibę (miejsce prowadzenia działalności) podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów (i) w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej, lub (ii) na terytoriach zależnych lub terytoriach stowarzyszonych Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej oraz Królestwa Niderlandów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy w sprawie opodatkowania przychodów (dochodów) z oszczędności osób fizycznych oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych. (art. 42c ust. 1, 2 i 5 niniejszej ustawy).

W stosunku do innych podmiotów, niewymienionych powyżej, płatnik jest zobowiązany, w terminie do końca lutego następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano dochód, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje o wysokości dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 niniejszej ustawy). Na pisemny wniosek podatnika, płatnik w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach osób zagranicznych wspomnianej imiennej informacji (art. 42 ust. 4 niniejszej ustawy).

Podatek dochodowy dotyczący osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez płatników podatku dochodowego od osób prawnych uzależnione są od posiadania przez te podmioty statusu rezydenta podatkowego lub nieposiadania takiego statusu.

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2011 roku Nr 74 poz. 397, ze zm.) dochody z odpłatnego zbycia obligacji osiągane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących polskimi rezydentami podatkowymi łączone są z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Wydatki na objęcie lub nabycie obligacji nie są kosztem uzyskania przychodu podatnika w dacie ich poniesienia, jednakże uwzględnia się je przy ustalaniu dochodu z odpłatnego zbycia obligacji (art. 16 ust. 1 pkt 8 niniejszej ustawy). Stosownie do art. 19 niniejszej ustawy wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Dochody uzyskiwane przez zagranicznych płatników podatku dochodowego z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach dotyczących odpłatnego zbycia obligacji przez krajowych podatników tego podatku, chyba że umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej.

Opodatkowanie odsetek i dyskonta z obligacji

Przychody z odsetek lub dyskonta od obligacji osiągane przez podatników podatku dochodowego będących polskimi rezydentami podatkowymi łączone są z przychodami osiąganymi z innych źródeł i zgodnie z art. 7. ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Stosownie do art. 19 niniejszej ustawy wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Podatek od przychodu z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji osiągniętego przez zagranicznych podatników podatku dochodowego jest zryczałtowany i wynosi 20% przychodu (art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych), chyba że umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej. Zwalnia się od podatku dochodowego przychody z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji, jeżeli spełnione są warunki określone w art. 21 ust. 3-8 niniejszej ustawy.

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat należności z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji lub, w określonych przypadkach, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu. Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub środków przekazanych do dyspozycji posiadacza rachunku i przekazuje go w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych (art. 26 ust. 3 niniejszej ustawy).

Zastosowanie w stosunku do odsetek lub dyskonta stawki wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową lub ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego zaświadczenia o miejscu siedziby podatnika dla celów podatkowych odbiorcy odsetek, wydanego do celów podatkowych przez zagraniczną administrację podatkową (tzw. certyfikatu rezydencji). Obowiązek dostarczenia certyfikatu leży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje dochody ze źródeł polskich. Niepobranie podatku zgodnie z niniejszą ustawą wymaga ponadto uzyskania przez płatnika pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności spełnione zostały warunki, o których mowa odpowiednio w art. 21 ust. 3a i 3c niniejszej ustawy.

Płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, imienną informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzoną według ustalonego wzoru. Na pisemny wniosek podatnika, płatnik w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku jest obowiązany do sporządzenia przedmiotowej informacji i przesłania jej podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) oraz art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw z obligacji podlega, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych. Jednakże, zgodnie z art. 2 pkt 4 niniejszej ustawy sprzedaż praw z obligacji nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest z niego zwolniona.

Zgodnie z art. 9 ust. 9 niniejszej ustawy sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, jest zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych.

EMITENT

Nazwa, forma prawna, kraj siedziby, siedziba oraz adres Emitenta oraz dane teleadresowe, NIP, REGON Emitenta

Nazwa firmy: Unidevelopment Spółka Akcyjna

Adres: Ul. Rakowiecka 30, 02-528 Warszawa

tel: +48 (22) 856 80 20

fax: +48 (22) 646 10 49

e-mail: biuro@unidevelopment.pl

adres internetowy: www.unidevelopment.pl

NIP: 521-34-83-781

REGON: 141412526

Nr KRS: 0000454437

Czas trwania Emitenta

Emitent powstał w dniu 30 kwietnia 2013 r., a więc czas jego istnienia w aktualnej formie prawnej nie przekracza jednego roku. Poprzednik prawny Emitenta istniał począwszy od dnia 29 kwietnia 2008 r. w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Unidevelopment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, do chwili przekształcenia w spółkę akcyjną, tj. Emitenta.

Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony jako spółka akcyjna na podstawie art. 551 §1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 577 §1 Kodeksu spółek handlowych, w zw. z art. 301 § 1 Kodeksu spółek handlowych, stanowiących podstawę prawną do przekształcenia spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, w tym wypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Właściwy dla Emitenta sąd rejestrowy

Sądem rejestrowym Emitenta, który prowadzi akta Emitenta jest Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego.

Krótki opis historii Emitenta i Grupy Emitenta

Unidevelopment S.A. wchodzi w skład grupy kapitałowej Unibep S.A., spółki tworzącej budowlano-montażową grupę kapitałową, notowanej od 2008 r. na rynku regulowanym na GPW. Emitent rozpoczął działalność w dniu 29 kwietnia 2008 r. pod firmą Unidevelopment Sp. z o.o.

W 2008 r. Unidevelopment wszedł na warszawski rynek mieszkaniowy pełniąc funkcję inwestora zastępczego oraz realizując sprzedaż inwestycji osiedle SANTORINI. Projekt otrzymał pierwszą nagrodę w dwóch kategoriach ogólnopolskiego konkursu na Najlepszy Projekt Mieszkaniowy 2008-2011.

W 2010 r. Unidevelopment rozpoczął realizację inwestycji mieszkaniowej w Warszawie pod nazwą Point HOUSE.

W lutym 2011 r. został dokonany przez Grupę Unibep S.A. zakup nieruchomości przeznaczonej pod budowę biurowca „Grzybowska 81”, która następnie została wniesiona aportem do spółki celowej G81 Sp. z o.o., która w kolejnym kroku została wniesiona w postaci aportu do Unidevelopment Sp. z o.o. w zamian za udziały. W drodze podwyższenia kapitału i wniesienia udziałów, kontrolę nad G81 Sp. z o.o. objęły spółki zależne Emitenta (UDM Sp. z o.o. i UDM2 Sp. z o.o.). Spółka UDM2 Sp. z o.o. wniosła należące do niej udziały G81 Sp. z o.o. do UNIDE FIZ, pod którym spółka ta została przekształcona w spółkę komandytowo-akcyjną.

W dniu 17 listopada 2011 r. decyzją NZW Unidevelopment Sp. z o.o. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o 200.000 PLN. Kapitał został objęty przez Unibep S.A. i pokryty aportami w postaci 100% udziałów w spółkach: „GN Invest” Sp. z o.o. (realizującej projekt mieszkaniowy „Point HOUSE”) i „G81” Sp. z o.o. (realizującej projekt biurowca „Grzybowska 81”) o łącznej wartości 53 mln zł. Cena nabycia 100% udziałów w w/w spółkach przewyższyła wartość księgową udziałów o 35,3 mln zł (*goodwill – wartości niematerialne i prawne*).

W 2011 r. Emitent rozpoczął inwestycję mieszkaniową PRAGA Square w Warszawie, za którą zdobył nagrodę w plebiscycie serwisów otoDom.pl i Bankier.pl w kategorii Inwestycja przyjazna środowisku.

W 2011 r. Unidevelopment wszedł na poznański rynek nieruchomości mieszkalnych, przygotowując realizację projektu osiedla HEVELIA, którego realizację rozpoczął w 2012 r.

W dniu 27 marca 2013 r. Emitent dokonał sprzedaży biurowca „Grzybowska 81” (realizowanego pod spółką G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. powstałej z przekształcenia „G81” Sp. z o.o.) na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości. Cena sprzedaży wyniosła 99,6 mln PLN netto.

We wrześniu 2013 r. Emitent zakończył sprzedaż mieszkań w inwestycji Point HOUSE w Warszawie oraz rozpoczął realizację inwestycji mieszkaniowej Lykke na warszawskiej Białolece.

W IV kw. 2013 r. nastąpiło pierwsze rozpoznanie przychodów (ok. 26,7 mln PLN) z projektu mieszkaniowego osiedle HEVELIA oraz rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej WILDA (etap I) w Poznaniu.

Przekształcenie w spółkę akcyjną

30 kwietnia 2013 r. Unidevelopment Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą Unidevelopment S.A. Zmiana miała związek ze strategiczną decyzją Zarządu Emitenta o planowanym wejściu na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zrealizowane projekty

Dotychczas, w okresie 2008 – 2013, Grupa Emitenta zrealizowała łącznie cztery projekty mieszkaniowe wielorodzinne i jeden projekt komercyjny biurowy. Informacje na temat zrealizowanych projektów zostały przedstawione poniżej w rozdziale Memorandum *Działalność Grupy Emitenta – Projekty deweloperskie Grupy Emitenta*.

Przynależność branżowa

Emitent jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich („PZFD”) oraz Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego. Unidevelopment otrzymał prestiżowy Certyfikat Dewelopera Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa („PZPB”); mogą się o niego starać wyłącznie firmy gwarantujące rzetelność wykonawczą, bezpieczeństwo prawne i posiadające dobrą sytuację ekonomiczno-finansową.

Rodzaj i wartość kapitałów własnych Emitenta oraz zasady ich tworzenia

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3.175.000,00 zł, i dzieli się na 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii „A” o numerach od 1 do 31.750.000.

Emitent tworzy zgodnie z § 32 Statutu Emitenta następujące kapitały: (i) zakładowy, (ii) zapasowy, (iii) rezerwowe. Tworzenie oraz znoszenie innych kapitałów na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, dokonywane jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta. Zarówno utworzenie jak i zniesienie innego kapitału, niżli wymienione w zdaniu pierwszym powyżej, może nastąpić w trakcie roku obrotowego.

Informacja o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta jest pokryty w całości.

Przewidywane zmiany kapitału zakładowego

Nie dotyczy.

Docelowe podwyższenie kapitału zakładowego

Statut Emitenta nie zawiera ani nigdy nie zawierał upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

Kapitał warunkowy

Walne Zgromadzenie Emitenta do tej pory nie podjęło uchwały w sprawie kapitału warunkowego, ani też Statut Emitenta nie przewiduje warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

Rynki instrumentów finansowych na jakich są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane są lub były w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie są i nie były notowane na jakiegokolwiek giełdzie papierów wartościowych.

Nie zostały również wystawione na jakimkolwiek zagranicznym rynku papierów wartościowych przez jakikolwiek bank depozytowych kwity depozytowe Emitenta.

Informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta mających istotny wpływ na jego działalność

Unidevelopment S.A. wchodzi w skład grupy kapitałowej UNIBEP S.A. - spółki budowlanej o ugruntowanej pozycji na rynku, notowanej od 2008 r. na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Informacje na temat powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Zarząd

Prezes Zarządu Emitenta – Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki – jest jednocześnie znaczącym akcjonariuszem Emitenta. Poza powyższym nie istnieją jakiegokolwiek powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy osobą wchodzącą w skład Zarządu a Emitentem.

Rada Nadzorcza

Nie istnieją jakiegokolwiek powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej a Emitentem.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

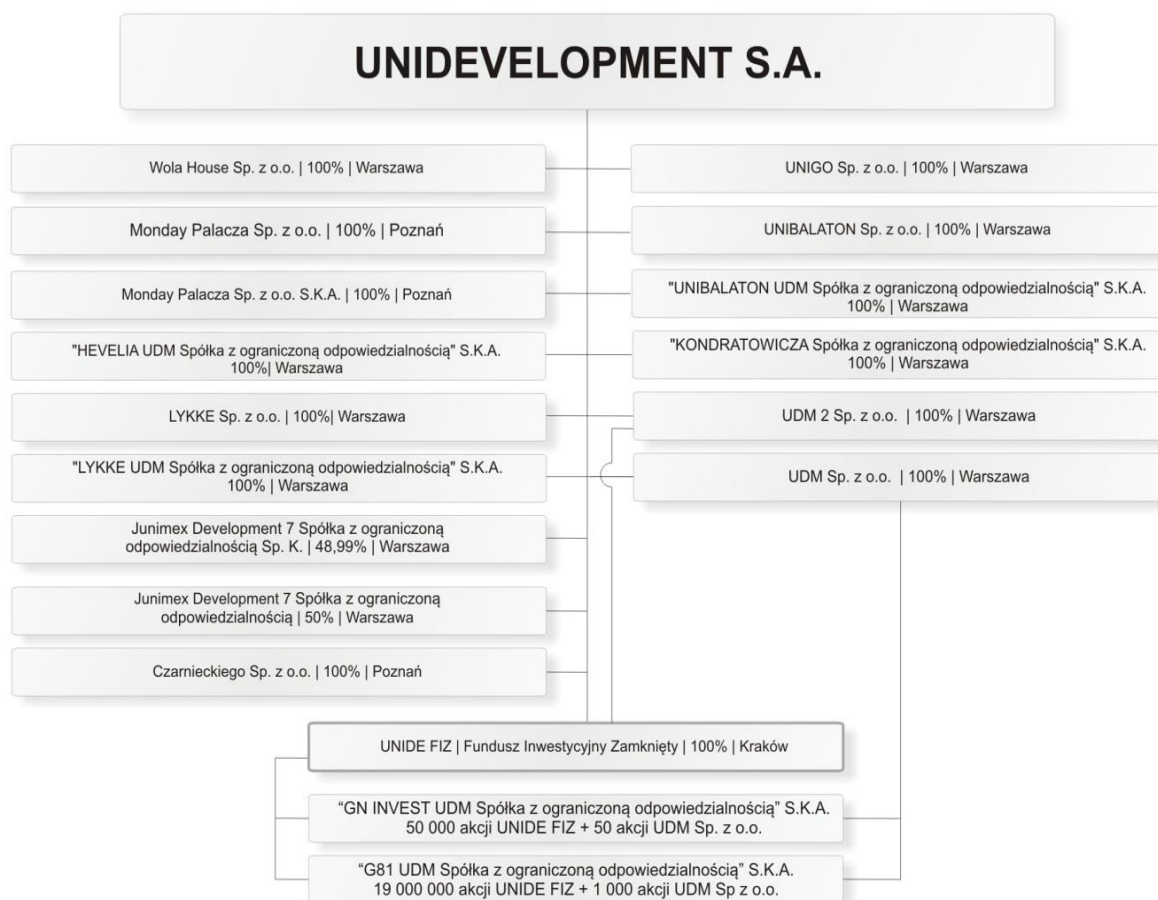
Pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta występują następujące powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne:

- Prezes Zarządu Emitenta – Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki – jest znaczącym akcjonariuszem Emitenta,
- Członek Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A., Pan Jan Mikołuszko jest Prezesem Zarządu Unibep S.A. – znaczącego akcjonariusza Emitenta,
- Członek Rady Nadzorczej – Pani Beata Skowrońska – jest znaczącym akcjonariuszem oraz Członkiem Rady Nadzorczej spółki matki Unidevelopment S.A., tj. Unibep S.A.

Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Doradcą Emitenta lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych

Nie istnieją jakiegokolwiek powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Querton Capital Partners Sp. z o.o. lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Querton Capital Partners Sp. z o.o.

Struktura kapitałowa Grupy Emitenta oraz Informacje na temat podmiotów zależnych Emitenta



źródło: Emitent

W dniu 23 stycznia 2014 r. Unidevelopment S.A. zawiązała nową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z kapitałem zakładowym 50.000 złotych. Spółka SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. w organizacji w dniu 24 stycznia 2014 r. zawarła ze spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Szczęśliwickiej w rejonie skrzyżowania z ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.

W dniu 29 stycznia 2014 r. Unidevelopment S.A. nabył 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000440149, tj. 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 10.000 złotych.

Informacje na temat podmiotów zależnych Emitenta

Poniżej zostały przedstawione aktualne informacje na temat posiadanych przez Grupę Unidevelopment udziałów kapitałowych w spółkach zależnych.

Nazwa spółki	Przedmiot działalności	Realizowany projekt deweloperski / posiadany grunt	Metoda konsolidacji	% w kapitale zakładowym w posiadaniu Emitenta
Wola House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Spółka celowa pod planowany projekt	biurowiec WOLA HOUSE	Pełna konsolidacja	100%
Monday Palacza Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Spółka zarządzająca projektem realizowanym przez Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.	Osiedle HEVELIA	Pełna konsolidacja	100%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Poznaniu <i>Komplementariusz: Monday Palacza Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa realizująca projekt HEVELIA	Osiedle HEVELIA	Pełna konsolidacja	100%
„HEVELIA UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie <i>komplementariusz: UDM Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa pod planowany projekt	brak	Pełna konsolidacja	100%
LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Spółka celowa realizująca projekt	Osiedle LYKKE (etap I i II)	Pełna konsolidacja	100%
„LYKKE UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie <i>komplementariusz: UDM Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa	brak	Pełna konsolidacja	100%
Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu <i>Poprzednio: Unicash Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu</i>	Spółka realizująca projekt WILDA	Osiedle WILDA (etap I, II i III)	Pełna konsolidacja	100%
UNIBALATON Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Spółka celowa realizująca projekt	Osiedle KAPELANÓW (etap I i II)	Pełna konsolidacja	100%
„UNIBALATON UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie <i>komplementariusz: UDM Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa	brak	Pełna konsolidacja	100%
UNIGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie	Spółka celowa realizująca projekt	Osiedle KONDRATOWICZA	Pełna konsolidacja	100%
„KONDRATOWICZA UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie <i>komplementariusz: UDM Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa	brak	Pełna konsolidacja	100%
UDM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Spółka celowa	brak	Pełna konsolidacja	100%
UDM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Spółka zarządzająca - komplementariusz	brak	Pełna konsolidacja	100%
GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie <i>komplementariusz: UDM Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa	Point HOUSE	Pełna konsolidacja	50.000 akcji posiada UNIDE FIZ; 50 akcji posiada UDM Sp. z o.o.
G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim <i>Komplementariusz: UDM Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa	Spółka zrealizowała i sprzedała projekt biurowiec GRZYBOWSKA 81	Pełna konsolidacja	19.000 000 akcji posiada UNIDE FIZ; 1.000 akcji posiada UDM Sp. z o.o.
Junimex Developement 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie	Spółka zarządzająca	Nieruchomość PRZYTYSKA	Brak pełnej konsolidacji / Wycena metodą praw własności	50,00%

Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. z siedzibą w Warszawie <i>Komplementariusz: Junimex Development 7 Sp. z o.o.</i>	Spółka celowa pod planowany projekt	Nieruchomość PRZYTYCKA	Brak pełnej konsolidacji / Wycena metodą praw własności	48,99%
Szczęśliwicka Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie	Spółka celowa	Projekt Osiedle przy ul. Szczęśliwickiej w Warszawie	Pełna konsolidacja	100%
MD Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Spółka celowa	nie dotyczy	Pełna konsolidacja	100%
UNIDE FIZ	Fundusz inwestycyjny zamknięty	Podmiot pośrednio i bezpośrednio kontrolowany przez Emitenta	Pełna konsolidacja	1% certyfikatów jest w posiadaniu Emitenta; 99% certyfikatów jest w posiadaniu spółki zależnej Emitenta UDM 2 Sp. z o.o.

Źródło: Emitent

UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie

W strukturze Emitenta funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012 r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Inwestorami w funduszu są:

- Unidevelopment S.A. – który posiada jeden certyfikat serii A oraz 200 certyfikatów serii B funduszu
- UDM2 Sp. z o.o. (spółka zależna Unidevelopment S.A.) – która posiada 30.304 certyfikatów serii C oraz 21.517 certyfikatów serii D

Unidevelopment w sposób pośredni i bezpośredni posiada kontrolę nad UNIDE FIZ.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego UNIDE FIZ jest właścicielem akcji następujących spółek: „GN IINVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie oraz „G81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” S.K.A. z siedzibą w Warszawie.

Podstawowe informacje o działalności Emitenta i Grupy Emitenta – informacje ogólne

Spółka Unidevelopment S.A. od momentu powstania jest deweloperem obecnym w sektorze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oraz komercyjnego na warszawskim oraz poznańskim rynku nieruchomości. Działalność Emitenta charakteryzuje etapowość realizowanego procesu:

- pozyskiwanie gruntów pod nowe inwestycje,
- przygotowanie inwestycji, uzyskanie podstawowych dokumentów formalno-prawnych,
- zarządzanie inwestycjami, w tym zastępstwo inwestorskie, sprzedaż i marketing.

Unidevelopment powstał z inicjatywy Unibep S.A. Emitent rozpoczął działalność w dniu 29 kwietnia 2008 r. pod firmą Unidevelopment Sp. z o.o. Celem powołania Unidevelopment była realizacja strategii rozwoju Unibep S.A. poprzez stworzenie kompetentnego podmiotu prowadzącego działalność w obszarze rozwoju i realizacji obiektów mieszkalnych oraz komercyjnych. Od początku działalności deweloperskiej Emitent skupiał się na rynku warszawskim, zaczynając od realizacji projektów w segmencie mieszkaniowym.

W okresie 2008 – 2013 Emitent był sukcesywnie wspierany finansowo przez Unibep S.A. w drodze budowania wartości bilansowej Emitenta poprzez wnoszenie aportem nieruchomości na których były/są realizowane przez Emitenta projekty deweloperskie oraz w drodze udzielanych pożyczek i dopłat do kapitału.

Dzięki wsparciu Unibep S.A. Emitent zbudował szybko niezależną wartość kompetencyjną oraz urósł do rozmiarów umożliwiających mu stanie się uczestnikiem rynków deweloperskiego oraz finansowego, skutecznie prowadzącym działania na rynkowych warunkach.

Na datę sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent oddał do użytkowania (sprzedał) 692 mieszkania w ramach czterech projektów mieszkaniowych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 53.500 mkw. oraz zrealizował jeden projekt komercyjny biurowy o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 10.000 mkw.

Łączna wartość przychodów zrealizowanych przez Emitenta wynosi około 305 mln zł.

Emitent jest w trakcie realizacji dwóch projektów mieszkaniowych (łącznie pięć etapów) oraz podjął wiążące zobowiązania co do realizacji trzech projektów mieszkaniowych (łącznie cztery etapy) oraz analizuje możliwe optymalne scenariusze realizacji projektu komercyjnego biurowego w Warszawie o wartości 41,2 mln EUR pod który otrzymał już decyzję kredytową.

W fazie przygotowań znajdują się kolejne 2 projekty (Poznań, Warszawa) pod które Emitent posiada podpisane listy intencyjne. Informacje na temat projektów deweloperskich Grupy Emitenta zostały przedstawione w rozdziale Memorandum *Działalność Grupy Emitenta – Projekty deweloperskie Grupy Emitenta*. Pozostałe możliwe pod realizację projektów lokalizacje są analizowane na bieżąco. Pozytywna decyzja Emitenta oznacza zazwyczaj wpłacenie zaliczki na poczet nabycia gruntu.

Jednocześnie Emitent jest w trakcie prowadzenia negocjacji dotyczących pozyskania kolejnych gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.

Działalność Emitenta

Oferta Unidevelopment S.A. obejmuje realizację projektów mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych.

Emitent dopuszcza również możliwość realizacji projektów w segmencie komercyjnym, w szczególności biurowym (w 2013 r. Emitent sprzedał za 99,6 mln PLN netto zrealizowany przez siebie projekt Grzybowska81). Zaangażowanie Emitenta w projekty tego rodzaju w chwili obecnej może być postrzegane jako zdarzenie jednorazowe z punktu widzenia działalności operacyjnej. Takie inwestycje mogą w przyszłości w sposób pozytywny wpłynąć na dywersyfikację przychodów, zapewniając stabilność oraz możliwość rozwoju. Emitent postrzega projekty komercyjne przez pryzmat atrakcyjności pod względem stosunku ceny do powierzchni.

Pod względem zróżnicowania geograficznego Emitent prowadzi działalność na dwóch rynkach: warszawskim oraz poznańskim.

Zgodnie ze Statutem przedmiotem działalności Emitenta jest głównie:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- przygotowanie terenu pod budowę
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Produkty oferowane przez Grupę Emitenta

Emitent oferuje produkty głównie w segmencie mieszkaniowym.

W ramach segmentu mieszkaniowego, który stanowi podstawowy segment działalności Emitenta, Grupa Unidevelopment oferuje następujące produkty:

- *mieszkania popularne w zabudowie wielorodzinnej*

Oferta mieszkań popularnych jest skierowana do odbiorców poszukujących mieszkań o optymalnej relacji ceny do lokalizacji. W tym przedziale mieszkaniowym Grupa Emitenta oferuje standard podstawowy, charakteryzujący się odpowiednią jakością wykonania i niebanalną architekturą. Obecnie w tym segmencie realizowany jest projekt LYKKE na warszawskiej Białoleśce.

- *mieszkania popularne plus w zabudowie wielorodzinnej*

Oferta mieszkaniowa w segmencie popularny plus charakteryzuje się dogodniejszą lokalizacją oraz wyższym standardem wykonania w porównaniu do segmentu popularnego. Klientami zainteresowanymi tego rodzaju produktami są osoby posiadające zdolność finansową na co najmniej średnim krajowym (bankowym) poziomie.

Obecnie Grupa Emitenta prowadzi przygotowania do rozpoczęcia dwóch projektów w w/w segmencie tzn. osiedla KAPELANÓW oraz osiedla KONDRATOWICZA, obydwa zlokalizowane w Warszawie.

- *mieszkania o podwyższonym standardzie w zabudowie wielorodzinnej*

Segment mieszkań o podwyższonym standardzie charakteryzuje optymalna lokalizacja oraz wysoki standard wykonania przy utrzymaniu atrakcyjnych cen. W trakcie procesu inwestycyjnego Emitent wykorzystuje nowoczesne rozwiązania

techniczne i technologiczne, ale również elementy wykończenia, właściwe dla tej kategorii mieszkań. Oferta skierowana jest do klientów posiadających zdolność finansową na co najmniej średnim i wyższym poziomie. Emitent w tym segmencie będzie realizował projekt na warszawskiej Ochocie.

W zakresie projektów komercyjnych Emitent zrealizował dotychczas jeden projekt biurowca dla Banku Polskiej Spółdzielczości (Grzybowska 81). Emitent okazjonalnie nabywa po atrakcyjnej cenie grunty, które kwalifikują się pod inwestycje komercyjne. Aktualnie Emitent posiada takie grunty w Warszawie- projekt WOLA House Informacje na temat planowanych możliwych do zrealizowania w/w projektów zostały przedstawione w rozdziale *Memorandum Działalność Grupy Emitenta – Projekty deweloperskie Grupy Emitenta*.

Okazjonalny charakter podejście Emitenta do realizacji projektów deweloperskich oznacza, iż Emitent albo dopuszcza możliwość sprzedaży gruntu albo realizacji projektu deweloperskiego. Przesłanką do realizacji projektu komercyjnego jest albo pozyskanie klienta, który jest zainteresowany nabyciem zrealizowanego projektu *vide* Grzybowska 81 albo osiągnięcie wystarczająco wysokiego pod względem rentowności projektu poziomu pre-lease'u powierzchni komercyjnej. W przypadku realizacji scenariusza budowy obiektu komercyjnego na wynajem Emitent zamierza wspierać się finansowaniem dłużnym przy zachowaniu proporcji kapitału własnego do długu na warunkach rynkowych (aktualnie na poziomie nie wyższym niż 35/65) oraz zawsze dopuszcza możliwość sprzedaży takiego obiektu po komercjalizacji.

Proces realizacji projektów deweloperskich

Unidevelopment każdy projekt deweloperski realizuje wg ściśle określonego procesu deweloperskiego. Proces ten został stworzony w oparciu o lata doświadczeń posiadanych przez kadrę zarządzającą Emitenta oraz know-how. W wyniku nabytego doświadczenia powstał proces w pełni implementowany do każdego projektu deweloperskiego, powtarzalny i weryfikujący (monitorujący) wykonywane działania na każdym etapie. Proces deweloperski realizowany przez Emitenta trwa średnio od 30 do 36 miesięcy od chwili nabycia gruntu do momentu sprzedaży wszystkich mieszkań. Na proces realizacji projektu deweloperskiego składają się następujące etapy:

Etap akwizycji i analizy

Etap związany z pozyskaniem i przeanalizowaniem ofert sprzedaż nieruchomości. Do analizy przyjmowane są nieruchomości znajdujące się w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie takie, dla których wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Emitent przyjmuje do analizy również nieruchomości bez wydanych decyzji planistycznych i samodzielnie zleca wykonanie analizy chłonności. Na etapie analizy przygotowywane są dokumenty stanowiące docelowo – po zaakceptowaniu oferty przez Zarząd Emitenta – składniki pakietu zakupowego, przedstawianego do akceptacji Radzie Nadzorczej. Etap trwa ok. 4-8 tygodni.

Etap nabycia nieruchomości

Etap związany z zawarciem umów zobowiązujących i rozporządzających. Warunki transakcji ustalone w trakcie negocjacji, podsumowane pakietem zakupowym. Do nabycia nieruchomości w zasadniczej większości przypadków niezbędna jest jasna sytuacja planistyczna (nieruchomość w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy). Etap trwa ok. 4 tygodni.

Etap przygotowania inwestycji

Etap obejmujący zawarcie umów towarzyszących, w tym umów z gestorami mediów, a ponadto przygotowanie dokumentacji projektowej oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również zawarcie umów z generalnym wykonawcą oraz bankiem finansującym inwestycję. Etap trwa około 6 miesięcy.

Etap budowy / etap komercjalizacji

Równolegle prowadzone etapy obejmujące prace budowlane oraz proces sprzedaży (zawierania umów deweloperskich i przedwstępnych) mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych w inwestycji. Etap budowy kończy się uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zamknięciem etapu komercjalizacji jest zakończenie sprzedaży. Etap budowy trwa ok. 12-15 miesięcy, etap komercjalizacji – zależności od wielkości inwestycji – do ok. 30 miesięcy od dnia zakupu gruntu.

Etap obsługi posprzedażnej i gwarancyjnej

Etap obejmujący realizację uprawnień nabywców wynikających z gwarancji i rękojmi, jak również obejmujący proces przewłaszczania nieruchomości, w tym przygotowania i zawierania umów sprzedaży. Etap trwa do 36 miesięcy.

Strategia

Głównymi celami strategicznym Emitenta, jakie chce realizować są:

- zaspokajanie potrzeb i oczekiwań klientów

- poprawa efektywności działania
- doskonalenie kompetencji w zakresie zarządzania projektami inwestycyjnymi
- doskonalenie relacji z otoczeniem

Emitent realizuje strategię wykorzystując wiedzę, doświadczenie oraz kompetencje jakie posiada kadra zarządzająca. Podejmowane przez Emitenta działania zmierzające do osiągania celów strategicznych są wykonywane z najwyższą starannością i przy wykorzystaniu przewagi wynikającej z bardzo dobrej znajomości rynków lokalnych.

Realizacja celów odbywa się poprzez podejmowanie następujących, kluczowych w procesach pozyskiwania i realizacji projektów deweloperskich działań:

- pozyskiwanie gruntów pod dalszy rozwój, zarówno poprzez ich zakup, jak i udział we wspólnych przedsięwzięciach,
- realizacja inwestycji deweloperskich w oparciu o spółki celowe

Emitent zamierza w dalszym ciągu koncentrować działalność operacyjną na rynku warszawskim i poznańskim.

W zakresie budowania pozycji produktowej na rynku mieszkań Emitent zamierza w dalszym ciągu budować siłę marki Unidevelopment w oparciu o pozytywne kojarzenie Unidevelopment jako solidnego dewelopera w segmencie mieszkań popularnych oraz podwyższonym standardzie, oferującego bardzo dobre wykończenia budynków oraz przyjazną architekturę i zagospodarowanie przestrzenne.

Strategię finansowania dalszego rozwoju Grupy Unidevelopment Emitent zamierza realizować poprzez wykorzystywanie dostępnych źródeł finansowania, zarówno własnych jak i zewnętrznych. W zakresie finansowania zewnętrznego Emitent w dalszym ciągu zamierza finansować się z kredytów bankowych, wpłat własnych klientów, oraz pożyczek udzielonych przez Unibep S.A. i podmioty trzecie. Emitent zamierza również zwiększyć poziom finansowania pochodzącego z rynku kapitałowego, a w szczególności poprzez emisję obligacji korporacyjnych. W zakresie finansowania ze źródeł własnych Emitent zamierza w dalszym ciągu finansować poszczególne projekty ze środków wypracowanych w toku prowadzonej działalności operacyjnej, wykorzystując nadwyżki finansowe powstałe z realizacji zakończonych projektów, w ramach wewnątrzgrupowych pożyczek.

Przewagi konkurencyjne

Emitent realizując strategię wykorzystując posiadane przewagi konkurencyjne W ocenie Zarządu Emitenta do najważniejszych przewag konkurencyjnych należy zaliczyć:

- *wsparcie finansowe ze strony silnego i dominującego akcjonariusza – właściciela Emitenta, tj. Unibep S.A.*

Historia rozwoju Unidevelopment nierozdzielnie związana jest z Unibep S.A. Emitent może liczyć na silne wsparcia kapitałowe i finansowe ze strony Unibep S.A., co w szczególności pozwala Emitentowi na wzrost skali działalności w tempie znacznie wyższym niż konkurencja nieposiadająca wsparcia finansowego ze strony inwestora, jak również na stabilny wzrost w okresie niestabilności finansowej na rynkach. Dzięki wsparciu strategicznego inwestora (Unibep S.A.) Emitent buduje również swoją wiarygodność wśród kredytodawców lub inwestorów.

Jedną z możliwych form wsparcia finansowego od Unibep S.A., oprócz pożyczek jest możliwość wykorzystania odroczonego terminu płatności początkowego etapu realizacji projektów deweloperskich w których Unibep S.A. jest generalnym wykonawcą do czasu pozyskania finansowania dłużnego przez Emitenta.

- *obopólne korzyści biznesowe wynikające ze unikalnej na rynku współpracy Emitenta z Unibep S.A.*

Niezależnie od trwałych relacji kapitałowych Emitent jest związany z Unibep również trwałymi relacjami biznesowymi, z których wynikają wzajemne korzyści dla spółek. Dodatkową przewagą współpracy jest wspólny cel strategiczny, jakim jest budowa trwałej i wiarygodnej reputacji na rynku deweloperskim i budowlanym przez każdą ze spółek z osobna. Wartością dodaną jest wzajemne zaufanie, co wynika z faktu posiadania wspólnego rodowodu kapitałowego. Spółki działają wobec siebie niezależnie i na zasadach rynkowych, jednak Unibep jest dla Emitenta gwarancją prawidłowego wykonania projektów deweloperskich w ramach generalnego wykonawstwa. Korzyścią dla Unibep jest podaż portfela projektów deweloperskich zapewniana przez Emitenta.

- *dywersyfikacja źródeł przychodów*

Emitent dywersyfikuje swoje przychody zarówno biznesowo, realizując projekty deweloperskie mieszkaniowe oraz komercyjne (biurowe i potencjalnie w przyszłości handlowo-usługowe lub wielofunkcyjne), jak i geograficznie (Warszawa, Poznań, w przyszłości możliwa jest realizacja projektu w Radomiu), oraz produktowo (segment mieszkań popularnych, popularnych plus oraz o podwyższonym standardzie).

- *silna i rozpoznawalna marka na lokalnych rynkach*

Emitent prowadzi działalność pod rozpoznawalną i pozytywnie kojarzoną przez klientów marką, cechującą się lokalnym pochodzeniem i lokalną historią. Marka Unidevelopment jest bardzo dobrze rozpoznawalna na rynku warszawskim. Jej mocną pozycję podkreślają liczne wyróżnienia i nagrody. Emitent jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz posiadaczem Certyfikatu Dewelopera, prestiżowego wyróżnienia Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa. Ponadto Emitent jest laureatem Srebrnego Orła Polskiego Budownictwa, nagrody przyznawanej w ramach konkursu organizowanego pod patronatem Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

- *Efektywna organizacyjnie i kosztowo struktura organizacyjna Grupy Emitenta*

Działanie poprzez spółki celowe i zarządzające, w ramach efektywnej kosztowo struktury zapewnianej przez UNIDE FIZ pozwala Emitentowi na wypracowanie wyższych zysków i wyższej stopy zwrotu dla akcjonariuszy, co jednocześnie ma istotne znaczenie dla kontroli i procesu zarządzania płynnością finansową.

- *Wiedza i doświadczenie kadry zarządzającej oraz zespołu Unidevelopment*

Umiejętność trafnego prognozowania kosztów projektowych wynikająca ze znajomości i wiedzy na temat rynku nieruchomości, umiejętności negocjacyjne oraz know-how projektowe i zarządcze zwiększają znacząco szanse na sukces przy wyborze właściwej lokalizacji, odpowiedniego projektu architektonicznego oraz realizacji projektu deweloperskiego.

- *Rzetelność i jakość oferowanych usług i produktów*

Rzetelność oraz jakość oferowanych usług i produktów przez Grupę Emitenta znajduje przełożenie na postrzeganie Emitenta przez klientów oraz potencjalnych klientów oraz na rozpoznawalność marki Unidevelopment. O rzetelności Emitenta świadczy warsztat pracy jaki posiada, a zwłaszcza umiejętność dochowywania harmonogramów realizacji projektów. O jakości usług i produktów Emitenta świadczą wybierane projekty architektoniczno-budowlane, materiały wykończeniowe, funkcjonalne rozwiązania przestrzeni wspólnej.

Projekty deweloperskie Grupy Emitenta

Celem Grupy Unidevelopment jest oferowanie ciekawych architektonicznie i komfortowych w użytkowaniu powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych, spełniających oczekiwania przyszłych użytkowników w stosunku do zaplanowanych funkcji.

Prezentowana w poszczególnych projektach liczba przedsprzedanych lokali oznacza liczbą zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych/usługowych, natomiast liczba lokali z których rozpoznano przychody oznacza liczbę przekazanych nabywcom mieszkań w drodze podpisania protokołu odbioru mieszkania, na skutek uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji.

Projekty zrealizowane

Osiedle SANTORINI – Warszawa, ul. Kwatery Głównej

Projekt zrealizowany przez Grupę Emitenta w latach 2008 – 2010. Łącznie wybudowano 355 mieszkań i 820 mkw. powierzchni usługowych. Generalnym wykonawcą inwestycji był Unibep S.A. Osiedle SANTORINI zdobyło pierwszą nagrodę w dwóch kategoriach ogólnopolskiego konkursu na **Najlepszy Projekt Mieszkaniowy 2008-2011**. Inwestycja została uznana numerem jeden wśród zespołów budynków wielorodzinnych oraz zdobyła tytuł na najlepszą zabudowę zgodną z zasadą zrównoważonego rozwoju. Plebiscyt został zorganizowany przez Polski Związek Firm Deweloperskich

Point HOUSE – Warszawa, Al. Wyścigowa

Projekt zrealizowany przez Grupę Emitenta w latach 2010 – 2011. Łącznie wybudowano 236 mieszkań i 589 mkw. powierzchni usługowych. Generalnym wykonawcą inwestycji był Unibep S.A.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań / lokali usługowych	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
Point House / Warszawa Al. Wyścigowa	Podwyższony	7.056	05/2010	25,75	16.195, w tym 589 mkw. pow. usługowej	236 mieszkań, 7 lokali usługowych	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Data rozpoczęcia inwestycji	Data zakończenia inwestycji	Koszty realizacji inwestycji w mln PLN (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali sprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Zrealizowane w latach 2011-2013 przychody ze sprzedaży (mln PLN)
Point House / Warszawa Al. Wyścigowa	08/2010	10/2011	73,66	236 mieszkań, 6 lokali usługowych	236 mieszkań, 6 lokali usługowych	124,24

PRAGA Square – Warszawa-Targówek, ul. Goworowska

Projekt zrealizowany przez Grupę Emitenta w latach 2011 – 2012 na warszawskim Targówku. PRAGA Square to kameralny, 11-mieszkaniowy budynek mieszkalny. Generalnym wykonawcą inwestycji był Unibep S.A. Budynek zdobył nagrodę w kategorii „Inwestycja przyjazna środowisku” w plebiscycie Wojna Domowa 2013 organizowanym przez serwis mieszkaniowy otoDom.pl i portal Bankier.pl. Jury doceniło projekt m.in. za zastosowanie wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła oraz lokalizację.

Osiedle HEVELIA – Poznań-Grunwald, ul. Palacza

Projekt zrealizowany przez Grupę Emitenta w latach 2012 – 2013. Osiedle HEVELIA to kameralne osiedle w poznańskiej dzielnicy Grunwald, zlokalizowane bezpośrednio przy parku miejskim. Inwestycja dobiegła właśnie końca (uzyskano pozwolenie na użytkowanie). W sześciu budynkach, zajmujących tylko 30% powierzchni terenu działki, zrealizowano 174 mieszkania. Generalnym wykonawcą inwestycji był Unibep S.A.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
„Hevelia”/ Poznań ul. Palacza	Popularny plus	12.500	08/2011	12,49	9.916, w tym 925 mkw. pow. usługowej	174	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Data rozpoczęcia inwestycji	Data zakończenia inwestycji	Koszty realizacji inwestycji w mln PLN (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali sprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Zrealizowane/ planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży (mln PLN)
„Hevelia”/ Poznań ul. Palacza	11/2012	12/2013	49,04	89 mieszkania / 3 lokale usługowe	80 mieszkań / 3 lokale usługowe	Zrealizowane w 4Q2013 r.: 26,1; Na 2014 zaplanowano 29,4 mln zł przychodu, na 2015 – 10,49 mln zł.

Biurowiec GRZYBOWSKA 81 – Warszawa-Wola, ul. Grzybowska 81

W segmencie budownictwa komercyjnego Emitent zrealizował projekt biurowy „Grzybowska 81” w Warszawie, w dzielnicy Wola, który został sprzedany na siedzibę centrali Banku Polskiej Spółdzielczości. Projekt zrealizowany przez Grupę Emitenta w latach 2012 – 2013. Biurowiec GRZYBOWSKA 81 stanowi budynek biurowy klasy A. Biurowiec dysponuje blisko 10.000

mkw. powierzchni użytkowej, z czego ok. 9.000 mkw. stanowią biura. Do dyspozycji użytkowników jest 7 kondygnacji nadziemnych i trzypoziomowy parking podziemny. Generalnym wykonawcą inwestycji był Unibep S.A.

Cena sprzedaży biurowca GRZYBOWSKA 81 wyniosła 99,6 mln PLN netto. Projekt, zgodnie z MSR 11, był księgowany przez Unidevelopment w ramach długoterminowego kontraktu, tj. wg stopnia zaawansowania, gdyż ryzyko projektu od samego początku było przeniesione na BPS.

Projekty w trakcie realizacji

Osiedle LYKKE (etap I i II) – Warszawa-Białoleka, ul. Berensona

Dwuetapowe osiedle realizowane na warszawskiej Białolece. Łącznie zostanie wybudowanych 165 mieszkań. Termin zakończenia realizacji etapu I i II to IV kw. 2014 r. Generalnym wykonawcą inwestycji jest Unibep S.A.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
LYKKE I/ Warszawa ul. L. Berensona	Popularny	11.946	2007 – 2009	6,76	5.416	101	Inwestycja własna
LYKKE II/ Warszawa ul. L. Berensona	Popularny	7.016	2007 – 2009	3,64	3.300	64	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji	Planowane koszty realizacji inwestycji w mln PLN (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali sprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży (mln PLN)
LYKKE I/ Warszawa ul. L. Berensona	05/2013	10/2014	24,31	21	0	31,27
LYKKE II/ Warszawa ul. L. Berensona	03/2014	12/2014	13,89	Brak	Brak	19,68

Osiedle WILDA (etap I, II, III) – Poznań-Wilda, ul. Czarnieckiego

Inwestycja realizowana jest na terenie poznańskiej dzielnicy Wilda. W trzech etapach powstanie łącznie 481 mieszkań oraz 1.882 mkw. powierzchni usługowej. Realizacja etapu I inwestycji rozpoczęła się w IV kw. 2013 r.; planowany termin zakończenia to IV kw. 2014 r. Rozpoczęcie budowy kolejnych etapów planowane jest na IV kw. 2014 r. i I kw. 2016 r.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
„Wilda I, II, III”/ Poznań ul. Czarnieckiego	Popularny	I etap: 9.453; II etap: 8.154; III etap: 7.098	I etap 04/2013; kolejne planowane: II etap: 01/2015, III etap: 03/2016.	15,00 (dotyczy gruntu pod etap I, II, III; Emitent nabył grunt pod etap I za 6,0 mln PLN; pod etap II i III posiada podpisane umowy przedwstępne)	I etap: 9.453 II etap: 8.154 III etap: 7.098	I etap – 162 II etap – 179 III etap – 140	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Data/ planowana data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji	Planowane koszty realizacji inwestycji w mln PLN (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali sprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży (mln PLN)
„Wilda I, II, III”/ Poznań ul. Czarnieckiego	I etap – 10/2013 II etap – 11/2014 III etap – 02/2016	I etap – 12/2014 II etap – 02/2016	I etap – 41,79 II etap – 35,30 III etap – 30,87	Brak	Brak	I etap – 49,61, II etap – 41,50, III etap – 36,27

		III etap – 04/2017				
--	--	-----------------------	--	--	--	--

Projekty (grunty), co do których Emitent podjął wiążące zobowiązania w przyszłości

Osiedle KAPELANÓW (etap I i II) – Warszawa-Gocław, ul. Kapelanów AK

Osiedle KAPELANÓW to dwuetapowa inwestycja, której realizacja rozpocznie się w IV kw. 2014 r. W czterech budynkach wielorodzinnych zostanie zrealizowanych łącznie 230 mieszkań. Ogromnym atutem inwestycji jest lokalizacja na terenie osiedla Gocław, w sąsiedztwie „Jeziora Balaton” – niedawno zrewitalizowanego terenu rekreacyjno-sportowego. Projekt architektoniczny przygotowała pracownia Mąka, Sójka Architekci.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań/lokalii usługowych/lokalii biurowych	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
„Kapełanów”/ Warszawa, ul. Kapelanów AK	Popularny plus	4.863	20.11.2013	7,60	6.907	118	Inwestycja własna
„Kapełanów II”/ Warszawa ul. Kapelanów AK	Popularny plus	4.543	Umowa przedwstępna warunkowa	8,25	6.580	112	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji	Planowane koszty realizacji inwestycji (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali przedsprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży (mln PLN)
„Kapełanów”/ Warszawa, ul. Kapelanów AK	10/2014	09/2015	33,54	Brak	Brak	46,95
„Kapełanów II”/ Warszawa ul. Kapelanów AK	01/2015	04/2016	31,53	Brak	Brak	44,90

Osiedle KONDRATOWICZA – Warszawa-Targówek, ul. Kondratowicza

Projekt deweloperski planowany jest do realizacji przy głównej ulicy Targówka, w sąsiedztwie Szpitala Bródnowskiego i Urzędu Dzielnicy Targówek. Charakterystyczną cechą inwestycji będzie duża – dwukondygnacyjna – część handlowo-usługowa. Projekt architektoniczny obejmuje 128 mieszkań i ok. 4.000 mkw. powierzchni usługowej. Autorem projektu jest pracownia architektoniczna JEMS Architekci. Planowany termin rozpoczęcia budowy to III kw. 2014 r., a planowany termin zakończenia to listopad 2015 r.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
„Kondratowicza” / Warszawa ul. Kondratowicza 37	Popularny plus	7.400	Umowa przedwstępna warunkowa	14,28	11.760, w tym 4.072 mkw. pow. usługowej	128	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji	Planowane koszty realizacji inwestycji w mln PLN (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali przedsprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży
„Kondratowicza” / Warszawa ul. Kondratowicza 37	09/2014	11/2015	59,39	Brak	Brak	86,1

Biurowiec WOLA HOUSE – Warszawa-Wola, Al. Prymasa Tysiąclecia

Projekt biurowca WOLA HOUSE to projekt klasy B+. Emitent dysponuje pozwoleniem na budowę obiektu o pow. 22.378 mkw. GLA. Emitent nabył grunt w dobrej cenie i obecnie rozważa scenariusze realizacji i komercjalizacji projektu, pod warunkiem pozyskania współinwestora. W przypadku pozytywnej oceny któregośkolwiek ze scenariuszy oraz pozyskania współinwestora Emitent podejmie decyzję o realizacji projektu. W innym przypadku Emitent zamierza sprzedać grunt wraz z projektem.

Wartość projektu wynosi 41,2 mln EUR. Emitent uzyskał decyzję kredytową banku Pekao S.A. na finansowanie projektu w ramach następujących kredytów: (a) kredytu budowlanego do kwoty 26,8 mln EUR, (b) kredytu na VAT do kwoty maksymalnej 16 mln PLN, (c) kredytu inwestycyjnego do kwoty maksymalnej 26,8 mln EUR, zastępującego kredyt budowlany po okresie realizacji projektu, jednak nie więcej niż wartość zadłużenia wynikającego z pozyskanego kredytu budowlanego powiększoną o kwotę 1,85 mln EUR i nie więcej niż 70% wartości rynkowej inwestycji oraz pod warunkiem uzyskania wymaganego pre-lease'u na poziomie 40%. Koszt pieniądza z kredytów wynosi EURIBOR1M + max. 3,20%.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość GLA	Liczba mieszkań/lokali usługowych/lokali biurowych	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
„Wola House” / Warszawa Al. Prymasa Tysiąclecia	Biurowiec klasy B+	4.964	26.04.2012	13,75	22.378	Powierzchnia biurowa plus 412 miejsc parkingowych	Planowana sprzedaż działki wraz z projektem lub realizacja we współpracy ze współinwestorem

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Planowana data rozpoczęcia inwestycji	Planowana data zakończenia inwestycji	Planowane koszty realizacji inwestycji (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali przedsprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży
„Wola House” / Warszawa Al. Prymasa Tysiąclecia	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Nie dotyczy	Nie dotyczy	brak danych

Osiedle przy ul. Szczęśliwickiej – Warszawa-Ochota

Unidevelopment S.A. planuje realizację dużego projektu mieszkaniowego w segmencie podwyższonym na warszawskiej Ochocie, przy ul. Szczęśliwickiej w rejonie skrzyżowania z ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku. Na nieruchomości o pow. ok. 1ha zostanie wybudowane osiedle o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i usług ok. 18.500 mkw. W ramach inwestycji powstanie ok. 330 mieszkań i 1.700 mkw. lokali usługowych. Zawarcie umowy sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu uzależnione jest od spełnienia n/w warunków: (a) uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, przewidującej chłonność nie mniejszą niż 15.000 mkw. PUM, (b) uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, w wyniku czego powstanie wspomniana wyżej nieruchomość o pow. ok. 1ha, (c) zawarcia z m. st. Warszawa umowy zmieniającej umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu poprzez zmianę celu użytkowania z hotelarskiego na mieszkaniowo-usługowy. Do dnia przedstawienia niniejszej informacji spółka celowa z grupy Unidevelopment – Szczęśliwicka Sp. z o.o. w organizacji – zawarła umowę przedwstępną warunkową nabycia użytkowania wieczystego gruntu. Planowany termin zawarcia umowy sprzedaży: 30.06.2015 roku. Termin może ulec zmianie w związku z przeciąganiem się procedur administracyjnych. Cena nieruchomości została ustalona następująco: (a) 22.000.000 zł netto oraz (b) 1000 zł/m² za każdy osiągnięty 1 mkw. PUM powyżej 15.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I kw. 2015 r.

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Segment rynku	Pow. gruntu (mkw.)	Data zakupu gruntu	Cena nabycia gruntu (mln PLN)	Wielkość PUM	Liczba mieszkań/lokali usługowych/lokali biurowych	Formuła (inwestycja własna/ inwestycja partnerska)
Bitwy Warszawskiej	Podwyższony	10.026	Umowa przedwstępna warunkowa	22 plus 1000 PLN/mkw. powyżej 15.000 mkw. PUM	18.500, w tym 1.700 mkw. pow. usługowej	336 mieszkań	Inwestycja własna

Nazwa projektu deweloperskiego / lokalizacja	Data/planowana data rozpoczęcia inwestycji	Data / planowana data zakończenia inwestycji	Koszty/planowane koszty realizacji inwestycji w mln PLN (podana łączna suma kosztów bez działki)	Liczba lokali przedsprzedanych	Liczba lokali z których rozpoznano przychody	Zrealizowane/planowane do zrealizowania przychody ze sprzedaży (mln PLN)
Bitwy Warszawskiej	03/2015	05/2017	87,55	0	0	138,59

Nowe produkty i usługi

Emitent nie planuje wdrożenia ani nowych produktów ani usług.

Główne inwestycje krajowe i zagraniczne Emitenta

Emitent nie poczynił w okresie do daty sporządzenia Dokumentu Informacyjnego żadnych inwestycji zagranicznych.

Istotne krajowe inwestycje Emitenta w aktywa oraz inwestycje kapitałowe w 2012 r. oraz do daty sporządzenia Dokumentu Informacyjnego zostały przedstawione poniżej.

Inwestycje w aktywa

Emitent nie poczynił żadnych istotnych inwestycji w aktywa trwałe w 2012 r. oraz w 2013 r.

Inwestycje kapitałowe

W 2012 r. Unidevelopment stał się właścicielem udziałów kapitałowych w następujących spółkach:

- w drodze objęcia w dniu 10.02.2012 r. objął za kwotę 599.900 PLN 5.999 akcji w podwyższonym kapitale PLN 75% spółki Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A. uzyskując tym samym łącznie 75% akcji spółki.
- w drodze odkupu nabył w dniu 23.01.2012 r. za kwotę 2.500 PLN 25% udziałów w spółce Monday Palacza Sp. z o.o., zwiększając tym samym zaangażowanie do poziomu 75%.
- w drodze objęcia w dniu 6.06.2012 r. objął 99,34% udziałów w UDM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Na koniec 2012 r. Emitent zwiększył zaangażowanie do poziomu 100% udziałów (o łącznej wartości nominalnej 15 tys. PLN). Emitent objął udziały za gotówkę.
- w drodze objęcia w dniu 6.06.2012 r. objął 99,00% udziałów w UDM2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Na koniec 2012 r. Emitent zwiększył zaangażowanie do poziomu 100% udziałów (o łącznej wartości nominalnej 15 tys. PLN). Emitent objął udziały za gotówkę. W dniu 1.10.2012 r. kapitał spółki został podwyższony do 53 583 tys. PLN poprzez wniesienie aportem przez Unidevelopment 100% posiadanych udziałów w spółkach G81 Sp. z o.o. i GN Invest Sp. z o.o. w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym UDM2 Sp. z o.o.
- w drodze objęcia w dniu 28.06.2012 r. 99,00% udziałów w spółce LYKKE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, powołanej dla realizacji projektów deweloperskich. Emitent wniósł aport w postaci nieruchomości położonej przy ul. Berensona w Warszawie o wartości 14 289 tys. PLN. Umowa spółki oprócz aportu nieruchomości określa też gotówkową formę zapłaty za udziały w kwocie 100 tys. PLN, z czego na Unidevelopment przypadają 99,5 tys. PLN.
- w drodze nabycia w dniu 11.09.2012 r. za kwotę 26.000 PLN od TFI Trigon S.A. certyfikat inwestycyjny serii A funduszu inwestycyjnego zamkniętego UNIDE FIZ z siedzibą w Krakowie pod nr RFI 781.
- w drodze objęcia w dniu 11.09.2012 r. za kwotę 200.674 PLN objął 200 certyfikatów inwestycyjnych serii B UNIDE FIZ.
- w drodze objęcia 99,0% udziałów w spółce UNICASH Sp. z o.o. (obecnie: Czarnieckiego Sp. z o.o.) o wartości 5.000 PLN.
- w drodze objęcia w dniu 26.10.2012 r. 100,0% udziałów w spółce UNIGO Sp. z o.o. o wartości 5.000 PLN.
- w drodze zmiany umowy spółki zwiększył zaangażowanie do poziomu 48,99% w Junimex Development Sp. z o.o. Sp.K.

W 2013 r. Unidevelopment objął udziały kapitałowe w następujących spółkach:

- w drodze odkupu udziałów za łączną cenę 2.500 PLN w spółce Monday Palacza Sp. z o.o., uprawniających do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników, zapewniając sobie 100% w kapitale i głosach
- w drodze odkupu akcji za łączną cenę 2.000.000 PLN w spółce Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A., uprawniających do 25% głosów na walnym zgromadzeniu, zapewniając sobie 100% w kapitale i głosach,
- w drodze odkupu udziałów za łączną cenę 500 PLN w spółce Lykke Sp. z o.o. uprawniających Emitenta łącznie do 100% w kapitale i głosach,
- w drodze odkupu udziałów za łączną cenę 50 PLN w spółce Czarnieckiego Sp. z o.o. uprawniających Emitenta łącznie do 100% w kapitale i głosach,
- w drodze objęcia 100% udziałów w spółce Unibalaton Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50.000 PLN,

- w drodze objęcia 100% akcji w spółce Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 50.000 PLN z przedłużonym rokiem obrotowym,
- w drodze objęcia 100% akcji w spółce Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 50.000 PLN z przedłużonym rokiem obrotowym,
- w drodze objęcia 100% akcji w spółce Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 50.000 PLN z przedłużonym rokiem obrotowym,
- w drodze objęcia 100% akcji w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 50.000 PLN z przedłużonym rokiem obrotowym

Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Ani Emitent ani żadna ze spółek z Grupy Emitenta nie jest stroną postępowania upadłościowego, układowego lub likwidacyjnego.

Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Ani Emitent ani żadna ze spółek z Grupy Emitenta nie jest stroną postępowania upadłościowego, układowego, ugodowego, arbitrażowego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego, których wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta i Grupy Emitenta.

Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych – włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta – które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta

Ani Emitent ani żadna ze spółek z Grupy Emitenta nie jest stroną jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi ani postępowań sądowych ani postępowań arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za ostatnie 12 miesięcy. Zarząd Emitenta nie posiada żadnej wiedzy na temat możliwości wystąpienia jakichkolwiek postępowań, które to mogłyby mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta i Grupy Emitenta.

Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji serii A, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Ani Emitent ani żadne ze spółek z Grupy Emitenta nie ustanowili żadnych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, istotnych z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji, w szczególności związanych z kształtowaniem się sytuacji ekonomicznej i finansowej Emitenta i Grupy Emitenta.

Pozabilansowe zobowiązania Emitenta

Emitent nie posiada żadnych innych pozabilansowych zobowiązań, niż te wskazane poniżej. Szczegółowe informacje na temat poręczeń zostały przedstawione poniżej.

Poręczenie zabezpieczające wierzytelności z kredytu udzielonego na rzecz Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa

W 2010 r. Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.A. – spółka stowarzyszona Emitenta – nabyła prawo do użytkowania wieczystego gruntu w Radomiu, znaczącego pod względem powierzchniowym i inwestycyjnym, na terenie dzielnicy Wacyn o nr działek 231/44, 231/45. Nabyty grunt został w 100% sfinansowany z kredytu bankowego, o którym poniżej. Możliwy do zrealizowania na w/w gruncie projekt może obejmować wielofunkcyjny projekt deweloperski obejmujący powierzchnię komercyjną (centrum handlowe), mieszkaniową (budynki wielorodzinne) oraz działki pod zabudowę jednorodzinną. Łącznie projekt mógłby obejmować ok. 70.000 mkw. PUM, w tym 20.000 mkw. powierzchni usługowej. Obecnie Emitent oczekuje na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru miasta.

Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, zgodnie z umową o kredyt obrotowy z dnia 14 grudnia 2010 r. pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, a Junimex

Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, otrzymała kredyt do wysokości 21.091.600 zł, z terminem spłaty do dnia 30 września 2015 r., na finansowanie nieruchomości w Radomiu, przy ul. Przytyckiej 2, o powierzchni 29,2659 ha, dla której Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr RA1R/00017209/1 („Nieruchomość”).

Jednym z zabezpieczeń spłaty kredytu, jest weksel własny in blanco z deklaracją wekslową z wystawienia Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, poręczony przez: (i) komplementariusza, (ii) komandytariusza – osobę fizyczną, (iii) komandytariusza – osobę fizyczną, (iv) każdego kolejnego komandytariusza. Mając na uwadze, że Unidevelopment S.A. został komandytariuszem, także Emitent poręczył za tenże weksel.

Weksel zabezpiecza należności z ww. umowy kredytu, i może być wypełniony w przypadku nieuregulowania w terminie należności z tejże umowy, na kwotę należności, powiększoną o odsetki, prowizje i koszty kredytodawcy.

Niezależnie od ww. zabezpieczenia, na Nieruchomości zostały ustanowione hipoteka umowna zwykła w kwocie 21.091.600,00 zł, hipoteka kaucyjna do kwoty 15.000.000 zł, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, a także innego rachunku bankowego Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, kaucja oraz pełnomocnictwa do pobierania przez kredytodawcę odsetek, opłat, prowizji, oraz innych roszczeń banku na rzecz kredytodawcy.

Umowa poręczenia za zobowiązania z 10.000 sztuk obligacji serii F Monday Development S.A. o łącznej wartości 1.000.000 zł

Emitent w dniu 4 marca 2013 r. poręczył wobec każdorazowego dłużnika z każdej z 10.000 sztuk obligacji serii F Monday Development S.A. o łącznej wartości 1.000.000 zł („Obligacje”), do dnia 31 grudnia 2014 r., iż na wypadek braku zapłaty przez dłużnika, tj. Monday Development S.A., jakiegokolwiek kwoty do wysokości 1.120.000 zł, z tytułu Obligacji, zapłaci na pierwsze żądanie wierzytelność wynikającą z Obligacji.

Emitent z tytułu poręczenia otrzyma łączne wynagrodzenie w kwocie 30.000 zł.

Funkcjonalnie powiązany z poręczeniem jest weksel in blanco w wystawienia Monday Development S.A., do rąk Emitenta, który na wypadek wykonania poręczenia przez Emitenta, Emitent może wypełnić i żądać zapłaty od Monday Development S.A. z tego tytułu, powiększoną o odsetki w wysokości 19% w skali roku.

Emitent otrzymał też innego rodzaju subzabezpieczenia wierzytelności regresowej wobec dłużnika.

Opis sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta i Grupy Emitenta, w tym wskazanie informacji o nietypowych okolicznościach i zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi za 2012 r. oraz za 2013 r.

Nietypowe okoliczności i zdarzenia mające wpływ na wynik

Emitent za nietypową okoliczność/zdarzenie uznaje rozpoznanie przychodów z projektu Grzybowska 81 jako długoterminowy kontrakt, które następowało w oparciu o metodę zaawansowania prac, ze względu na klasyfikację ryzyk projektu po stronie odbiorcy biurowca Grzybowska 81.

Sytuacja dochodowa

W ciągu ostatnich dwóch lat (2012-2013) w historii Grupy Emitenta miały miejsce dwa znaczące zdarzenia, które miały wpływ na znaczące zmiany przychodów netto. Po pierwsze w marcu 2013 r. została wykonana umowa zawarta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości, w wyniku której Emitent uzyskał znaczący przychód ze sprzedaży biurowca „Grzybowska 81” przy ul. Grzybowskiej 81. Wartość transakcji sprzedaży wyniosła 99.634 tys. PLN netto. Podmiotem sprzedającym była spółka należąca do UNIDE FIZ, G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A. Po drugie we wrześniu 2013 r. Emitent zakończył sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Point HOUSE. Sprzedaż mieszkań była realizowana przez spółkę należąca do UNIDE FIZ GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.

W 2013 r. przedłużył się okres przygotowania nowych inwestycji, co sprawiło, że przychody za 2013 r. były mniejsze od rozpoznanych w latach poprzednich.

Wyniki Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 i na 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. została przedstawiona poniżej.

	Na dzień		Na dzień
	31 grudnia	31 grudnia	31 grudnia
	2013 r.	2012 r.	2011 r.
	(skons.)	(skons.)	(skons.)
	(w tys. PLN)		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	53.542,7	98.209,4	59.511,4
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	28.129,3	2.906,1	4.298,6
Przychody ze sprzedaży ogółem	81.672,0	101.115,5	63.810,0
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	44.476,7	82.248,8	41.905,5
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	28.129,4	2.906,1	4.298,6
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	9.065,9	15.960,5	17.605,9
Koszty sprzedaży	279,2	2.369,7	0,16
Koszty ogólnego zarządu	2.794,7	2.183,2	1.179,3
Pozostałe przychody operacyjne	4.983,5	256,1	0
Pozostałe koszty operacyjne	205,6	1 314,6	21,7
Zysk z działalności operacyjnej	10.769,9	10.349,1	16.404,7
Przychody finansowe	854,0	275,9	4,9
Koszty finansowe	778,0	2.616,7	54,8
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek wycenianych metodą praw własności	-11,2	-20,2	-0,7
Zysk przed opodatkowaniem	10.834,8	7.988,1	16.354,02
Podatek dochodowy	860,9	-3.359,9	2.602,8
Zysk netto	9.973,9	11.347,9	13.751,2
Zysk/strata netto przypadający kapitałom mniejszości	0,0	-30,2	-2,8
Zysk/strata netto przypadający jednostce dominującej	9.973,9	11.378,1	13.754,1

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment

Na 31 grudnia 2013 r. Emitent wypracował przychody w wysokości 81.672,0 tys. PLN. Przychody były związane m.in. z realizacją sprzedaży inwestycji „Grzybowska 81” rozpoznanej jak kontrakt długoterminowy jeszcze w 2012 r. i rozliczonym w całości w 2013 r. oraz przychody z inwestycji osiedle Point HOUSE. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów, towarów i usług wyniosły 44.476,7 tys. PLN, a koszty sprzedanych towarów i materiałów wyniosły 28.129 tys. PLN. Przy przychodach finansowych na poziomie 854,0 tys. PLN, Emitent poniósł koszty finansowe w wysokości 778,0 tys. PLN.

W 2012 r. Emitent wypracował przychody w wysokości 101.115,5 tys. PLN, co oznaczało ich wzrost aż o 58,0% w stosunku do 2011 r. Równocześnie koszty wytworzenia sprzedanych produktów, towarów i usług rosły szybciej, bo aż o 96,27%. W 2012 r. wzrosły koszty sprzedaży do 2.369,7 tys. PLN. Koszty ogólnego zarządu w stosunku do 2011 r. wzrosły o 85% z 1.179,3 tys. PLN w 2011 r. do 2.183,2 tys. PLN w 2012 r. W 2012 r. Emitent poniósł koszty finansowe w wysokości 2.616,7 tys. PLN (w tym 2.504,6 tys. PLN z tytułu odsetek od kredytów) przy przychodach finansowych rzędu 275,8 tys. PLN.

Sytuacja majątkowa

Wybrane pozycje aktywów na poziomie skonsolidowanym na koniec danego okresu, tj. 2013 r., 2012 r. oraz 2011 r. zostały przedstawione poniżej.

	Na dzień 31 grudnia		
	2013 r.	2012 r.	2011 r.
	(Skons.)	(Skons.)	(Skons.)
	(w tys. PLN)		
AKTYWA RAZEM	173.302,5	234.644, 4	171.464,2
Aktywa trwałe, w tym m.in.:	67.445,3	42.101,2	41.730,2
Rzeczowe aktywa trwałe	391,6	497, 0	493,5
Wartości niematerialne	35.346,9	35.302,5	35.298,3
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,1	0,1	5,0

Inwestycje w podmiot wspólnie kontrolowany	21,0	22,4	-
Inwestycje w podmiot stowarzyszony	2.270,2	2.279,8	2.299,2
Nieruchomość inwestycyjna	22.064,00	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	286,7	467,5	3.633,6
Pożyczki udzielone	7.064,80	3.531,6	-
Aktywa obrotowe, w tym m.in.:	105.857,1	192.543,1	129.733,9
Zapasy	76.821,2	100.877,9	91.987,3
Należności handlowe	14.149,3	5.373,7	17.033,1
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	81.441,0	17.243,8
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14,5	-	0,5
Pożyczki	-	50,0	200,0
Rozliczenia międzyokresowe	456,0	1.177,4	343,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14.416,1	3.623,1	2.925,7

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment

W latach 2011-2012 następował sukcesywny wzrost aktywów ogółem Emitenta, co wskazuje i potwierdza, że w tym okresie miał miejsce dynamiczny rozwój działalności. Aktywa Emitenta wzrosły o 63.180 tys. PLN, z 171.464 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2011 r. do 234.644 tys. zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Na 31 grudnia 2013 r. nastąpił spadek aktywów ogółem do 173.302 tys. PLN, na skutek sprzedaży Grzybowska 81 oraz spłaty z tych środków kredytów.

Aktywa trwałe Emitenta wzrosły z 41.730,2 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2011 r. do 67.445,3 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2013 r. Na aktywa trwałe Emitenta składają się przede wszystkim wartości niematerialne, których wartość wyniosła 35.346,9 tys. PLN oraz nieruchomości inwestycyjna w wysokości 22.064,0 tys. PLN. Wartości niematerialne stanowi wartość firmy, która wiąże się z przejęciem w 2011 r. kontroli nad spółkami GN Invest Sp. z o.o. (obecnie GN INVEST UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) – wartość 28.767,8 tys. PLN i G81 Sp. z o.o., (obecnie G81 UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) – wartość 6.530,5 tys. PLN. Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia kontroli nad spółkami wyniosła razem 35.298 tys. PLN.

Wartość aktywów obrotowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 105.857,1 tys. PLN w porównaniu do 192.543,1 tys. PLN na 31 grudnia 2012 r. Na wartość aktywów obrotowych na dzień 31 grudnia 2013 r. przełożyły się głównie: i) zapasy w wysokości 76.821,2 tys. PLN w tym: a) produkcja niezakończona (mieszkania w trakcie budowy) – 14.783,8 tys. PLN, b) produkty gotowe (dostępnie mieszkania na sprzedaż) – 28.837,3 tys. PLN i c) towary (działki) – 33.633,6 tys. PLN, ii) należności handlowe w wysokości 14.149,3 tys. PLN. oraz iii) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 14.416,1 tys. PLN.

W 2012 r. wzrost aktywów obrotowych spowodowany był głównie wzrostem „kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę” do 81.441,01 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2012 r. z kwoty 17.243,8 tys. PLN na koniec 2011 r. Powodem wzrostu była realizacja inwestycji biurowca „Grzybowska 81” dla BPS S.A. W związku z faktem, iż ryzyko projektu już na samym jego początku było przeniesione na odbiorcę biurowca, projekt został rozpoznany jako kontrakt długoterminowy zgodnie z MSR 11, wg. stopnia zawansowania i księgowany w ramach „kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę”. Wartość zapasów na 31 grudnia 2012 r. wyniosła 100.877,9 tys. PLN, w tym: a) produkcja niezakończona (mieszkania w trakcie budowy) – 17.681 tys. PLN, b) produkty gotowe (dostępnie mieszkania na sprzedaż) – 25.139 tys. PLN i c) towary (działki) – 59.311 tys. PLN.

Nieruchomości Grupy Emitenta i ustanowione na nich obciążenia

Poniżej zostały przedstawione aktualne informacje na temat posiadanych przez Grupę Unidevelopment nieruchomości, na których Emitent realizuje lub zamierza rozpocząć realizację projektów deweloperskich oraz ustanowionych na nich obciążeniach.

Dane adresowe	Nr działki	Projekt deweloperski	Pow. gruntu	Nr KW	Tytuł prawny	Obciążenie
Ul. Berensona Warszawa – Białoleka	63/9, 66/4, 66/5, 62/8	LYKKE Etap I i II	18.963 mkw.	WA3M/00443745/9	Własność LYKKE Sp. z o.o.	Brak
Ul. Kapelanów Warszawa – Praga Południe	6/18, 13/5	Osiedle KAPELANÓW Etap I	4.863 mkw.	WA6M/00492523/6	Własność UNIBALATON Sp. z o.o.	Brak
Ul. Kapelanów Warszawa – Praga Południe	6/17	Osiedle KAPELANÓW Etap II	4.543 mkw.	WA6M/00213176/9	Współwłasność (20% udziałów w działce), UNIBALATON Sp. z o.o.	Brak
Ul. Stefana Czarnieckiego Poznań – Wilda	13/3	Osiedle WILDA Etap I	9.453 mkw.	PO2P/00255925/3	Użytkowanie wieczyste, właściciel Skarb Państwa Użytkownik: Czarnieckiego Sp. z o.o.	Brak
Ul. Stefana Czarnieckiego Poznań – Wilda	21/4, 20/6	Osiedle WILDA Etap II, III	II etap: 8.154 mkw. III etap: 7.098 mkw.	PO2P/00179129/6 PO2P/00255926/0	Użytkowanie wieczyste, właściciel Skarb Państwa Użytkownik: Czarnieckiego Sp. z o.o.	Na działce 21/4: hipoteka umowna łączna na kwotę 2.000.000 zł na rzecz Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane Nickel, hipoteka umowna na kwotę 3.000.000 zł na rzecz LOBO Lidia Włodarczyk Sp.K. w Poznaniu Na działce 20/6: brak Emitent ma wpisane w KW roszczenie o tytuł prawny do gruntu
Al. Prymasa Tysiąclecia Warszawa – Wola	27/2	Biurowiec WOLA HOUSE	4.964 mkw.	WA4M/00151039/0	Użytkowanie wieczyste	Brak

Źródło: Emitent

Sytuacja finansowa i płynnościowa

Źródła finansowania Emitenta

Kapitał własny

W 2012 r. kapitał własny wyniósł 110.661 tys. PLN, i był wyższy o 18% niż na koniec grudnia 2011 r. W 2012 r. Emitent dokonał podwyższenia kapitału podstawowego o wartości nominalnej i emisyjnej równej 475 tys. PLN. Emisja została skierowana do kluczowych osób zarządzających. Na koniec 2012 r. oraz na koniec 2013 r. kapitał podstawowy wynosił 3.175 tys. PLN (co stanowiło 2,7% kapitału własnego). Wartość dopłat bezzwrotnych do kapitału wyniosła 4.900 tys. PLN, stanowiąc łącznie na dzień 31 grudnia 2012 r. kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców w wysokości 28.543 tys. PLN. Pozycja ta wynika z dokonanej przez Unibep S.A. konwersji wierzytelności (pożyczki na dopłaty). Głównym składnikiem kapitału własnego jest kapitał zapasowy, który powstał w wyniku wydania udziałów (w 2012 r. Emitent był sp. z o.o.) do Unibep S.A. w cenie przewyższającej cenę nominalną w ramach transakcji przejęcia akcji spółek G81 UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA oraz GN Invest UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. o łącznej wartości 52.800 tys. PLN.

Wartość i struktura kapitałów własnych Unidevelopment na dzień 31 grudnia 2013 r. i na 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. została przedstawiona poniżej.

	Na dzień 31 grudnia		
	2013 r.	2012 r.	2011 r.
	(Skons.)	(Skons.)	(Skons.)
	(w tys. PLN)		
Kapitał podstawowy	3.175	3.175	2.700
Kapitał z aktualizacji wyceny	-25	-25	0
Kapitał rezerwowy – opcje menadżerskie	0,00	245	138
Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	28.544	28.544	23.644
Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	51.552	52.800	52.800
Kapitał zapasowy	11.319	12.125	566

Zysk (strata) z lat ubiegłych	14.093	2.199	-10
Zysk (strata) bieżący netto	9.974	11.378	13.754
Kapitał własny jednostki dominującej	118.631	110.441	93.592
Kapitały mniejszości	0,00	220	147
Kapitał własny razem	118.631	110.661	93.739

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment

Zobowiązania odsetkowe

Zobowiązania odsetkowe stanowią istotne dla Unidevelopment źródło finansowania działalności. W ramach finansowania dłużnego odsetkowego Emitent korzysta z kredytów bankowych oraz z pożyczek. Największym pożyczkodawcą Emitenta jest spółka-matka UNIBEP S.A. Emitent finansuje działalność w Grupie Emitenta poprzez pożyczki pomiędzy spółkami w Grupie Unibep.

Kredyty

Unidevelopment finansuje działalność Grupy Emitenta bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółki zależne i powiązane. Łączna wartość zaciągniętych i pozostałych do spłaty kredytów bankowych Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 23.175 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Unidevelopment finansuje się następującymi kredytami.

Kredyt	Bank	Wartość dostępnego kredytu (tys. PLN)	Saldo na dzień 31 grudnia 2013 r. (tys. PLN)	Termin zapadalności	Kredytobiorca
kredyt w rachunku bieżącym	Bank PKO BP S.A.	1.000	0.00	10 września 2014	Unidevelopment S.A.
kredyt obrotowy	Pekao S.A.	1.000	0.300	30 czerwca 2015	Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.
kredyt deweloperski	SBR Bank	50.000	0.00	30 listopada 2014	GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.
kredyt inwestycyjny	Pekao S.A.	33.978	15.447	30 czerwca 2015	Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A.
kredyt deweloperski	SBR Bank	7.428	7.428	31 stycznia 2014	Lykke Sp. z o.o.

Źródło: Emitent

Kredyty inwestycyjne Grupa Unidevelopment wykorzystuje do finansowania projektów inwestycyjnych:

- Kredyt udzielone przez Pekao S.A. o wartości nominalnej 33.978 tys. PLN, finansowały inwestycję *Osiedle HEVELIA* w Poznaniu

Pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Emitenta zaciągnęła 5 pożyczek od podmiotów spoza Grupy Emitenta. Łączna wartość nominalna zaciągniętych pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 12.879 tys. PLN. Pozostała do spłaty kwota wynosi 11.511 tys. PLN. Głównym pożyczkodawcą jest UNIBEP S.A.

Spółka	Data pożyczki	Termin zapadalności	wartość nominalna (tys. PLN)	Saldo na dzień 31 grudnia 2013
UNIBEP S.A.	28 czerwca 2013	30 czerwca 2014	2.000	2.001
UNIBEP S.A.	18 maja 2010	31 grudnia 2014	3.500	3.556
UNIBEP S.A.	03 lipca 2012	30 czerwca 2014	3.150	1.606
UNIBEP S.A.	26 kwietnia 2012	31 grudnia 2014	2.889	2.961
UNIBEP S.A.	15 października 2012	31 sierpnia 2015	1.340	1.387
Razem			12.879	11.511

Źródło: Emitent

Wpłaty od klientów / Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów Emitenta stanowią przedpłaty klientów Emitenta dokonane na poczet nabycia mieszkań. Środki te stanowią jedno ze źródeł finansowania projektów deweloperskich Grupy Unidevelopment. Emitent przyjmuje środki od klientów ratałnie, w formie zaliczek na poczet ceny nabycia nieruchomości lokalowej. Raty są rozłożone zazwyczaj równomiernie w ciągu cyklu produkcyjnego danego projektu deweloperskiego, który trwa od 4 do 5 kwartałów (od 12 do 14 miesięcy). Pierwsza rata jest wpłacana przez klientów po podpisaniu przez nich przedwstępnej umowy sprzedaży oraz po uruchomieniu kredytu hipotecznego przez bank. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość przychodów przyszłych okresów wynosiła 2.852,3 tys. PLN.

Opis przepływów pieniężnych Emitenta

Poniżej zostały przedstawione źródła i kwoty przepływów pieniężnych Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r. i na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. (w tys. PLN)

	2013 r. (skons.)	2012 r. (skons.)	2011 r. (skons.)
Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-10.797,8	36.852,4	-17.374,6
Zysk (strata) brutto	10.834,8	7.988,1	16.354,0
Korekty razem	-21.632,5	28.864,3	-33.728,6
W tym: amortyzacja	135,1	116,8	94,0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	92.555,2	-66.973,1	-1.789,5
Wpływy	97.522,3	254,9	1.238,9
Wydatki	4.967,1	67.227,9	3.028,3
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-70.964,4	30.818,0	22.089,0
Wpływy	33.063,8	83.048,8	23.473,4
Wydatki	104.028,2	52.230,8	1.384,4
Przepływy pieniężne netto razem	10.793,0	697,3	2.924,9
Środki pieniężne na początku roku obrotowego	3.623,1	2.925,8	0,09
Środki pieniężne na koniec okresu	14.416,1	3.623,1	2.925,8

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment

W 2013 r. Emitent – na poziomie skonsolidowanym – uzyskał ujemne przepływy z działalności operacyjnej w wysokości 10.797,8 tys. PLN. Najistotniejsze korekty wynikały ze zwiększania stanu należności (72 575,1 tys. PLN) oraz zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów (-2.230,3 tys. PLN). Z działalności inwestycyjnej Emitent uzyskał dodatnie środki pieniężne w wysokości 92.555,2 tys. PLN; głównym źródłem uzyskania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej było zbycie aktywów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnej (103.746,9 tys. PLN), co dotyczyło biurowca *Grzybowska 81*.

Działalność finansowa Emitenta na poziomie skonsolidowanym wygenerowała ujemne przepływy pieniężne w łącznej wysokości 70.964,4 tys. PLN. Wydatki dotyczyły spłaty długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów w wysokości 101.422,2 tys. PLN oraz odsetek w wysokości 2.490,1 tys. PLN.

W 2012 r. Emitent osiągnął dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w wysokości 36.852 tys. PLN. Zysk brutto w 2012 r. wyniósł 7.988 tys. PLN. Głównym czynnikiem, który miał dodatni wpływ na przepływy z działalności operacyjnej było zwiększenie zysku z działalności inwestycyjnej w kwocie 62.751 tys. PLN, odsetki i udziały w zyskach w kwocie 5.604 tys. PLN, zmniejszenie stanu zapasów o 6.036 tys. PLN, oraz zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów (w wysokości 6 467 tys. PLN).

Z kolei największy ujemny wpływ na przepływy w tym segmencie miał wzrost stanu należności w kwocie 52.511 tys. PLN.

Na koniec 2012 r. Emitent notował zapasy na poziomie 100.877 tys. PLN. Saldo produkcji w toku na 31.12.2012 r. wyniosło 17.681 tys. PLN wobec 3.646 tys. PLN na koniec 2011 r. Emitent odnotował znaczny wzrost towarów z poziomu 40.242 tys. PLN w 2011 r. do kwoty 59.310 tys. PLN koniec 2012 r. Działalność inwestycyjna Emitenta zwiększyła się znacznie i spowodowała wypływ gotówki w wysokości 66.973 tys. PLN; przede wszystkim poniesione zostały wydatki na nieruchomość inwestycyjną *Grzybowska 81* - projekt biurowy rozliczany jako długoterminowy kontrakt.

W wyniku działalności finansowej środki pieniężne zwiększyły się o kwotę 30.817 tys. PLN. Na zwiększenie środków pieniężnych złożyło się zaciągnięcie kredytów na finansowanie kolejnych projektów deweloperskich w łącznej kwocie 77.573 tys. PLN. Z kolei wypływ środków pieniężnych spowodowany był przede wszystkim spłatą długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów w kwocie 45.849 tys. PLN.

Ze względu na wzrost skali działalności, Emitent w 2011 r. osiągnął ujemne przepływy z działalności operacyjnej w wysokości 17.374 tys. PLN. Zysk brutto w 2011 r. wyniósł 16.354 tys. PLN. Największy ujemny wpływ na przepływy w tym segmencie miało: i) wzrost stanu należności w kwocie 8.057 tys. PLN, ii) wzrost stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów w kwocie 17.517 tys. PLN, i iii) zmniejszenie stanu rozliczeń międzyokresowych w kwocie 37.768 tys. PLN.

Głównym czynnikiem, który miał dodatni wpływ na przepływy z działalności operacyjnej był wzrost stanu rezerw w kwocie 6.268 tys. PLN w wyniku przejęcia kontroli nad spółkami GN Invest Sp. z o.o. i G81 Sp. z o.o.

Działalność inwestycyjna Emitenta zwiększyła się i spowodowała wypływ gotówki netto w wysokości 1.789 tys. PLN. Główne wydatki inwestycyjne Emitent to nabycie aktywów finansowych za 1.000 tys. PLN oraz nabycie aktywa dotyczących nieruchomości inwestycyjnej za 1.498 tys. PLN; pierwsze wydatki inwestycyjne związane z realizacją projektu *Grzybowska 81*.

W wyniku działalności finansowej środki pieniężne zwiększyły się o kwotę 22.089 tys. PLN. Na zwiększenie środków pieniężnych złożyło się zaciągnięcie kredytów i pożyczek na finansowanie kolejnych projektów deweloperskich w łącznej kwocie 23.473 tys. PLN. Z kolei wydatki inwestycyjne stanowiły zapłacone odsetki w kwocie 1.291 tys. PLN.

Zapadalność zobowiązań odsetkowych

Zobowiązania odsetkowe	Wartość (tys. PLN)
Do 1 roku	4.407
Powyżej 1 roku	8.835

Źródło: Emitent

Analiza wskaźnikowa

Analiza rentowności

Podstawowe wskaźniki rentowności Unidevelopment na dzień 31 grudnia 2013 r. i na 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. przedstawiono poniżej.

	2013 r. (Skons.)	2012 r. (Skons.)	2011 r. (Skons.)
Rentowność sprzedaży (brutto)	13,27%	15,78%	25,63%

Rentowność (operacyjna) EBIT	13,19%	16,22%	16,22%
Rentowność EBITDA	13,35%	16,34%	16,37%
Rentowność brutto	13,27%	15,78%	25,63%
Rentowność netto	12,21%	11,22%	21,55%
Rentowność aktywów (ROA)	5,76%	4,84%	8,02%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	8,41%	10,25%	14,67%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment, obliczenia własne

Rentowność sprzedaży (brutto) – zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów
Rentowność operacyjna (EBIT) – zysk z działalności operacyjnej / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Rentowność EBITDA – zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Rentowność brutto – zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Rentowność netto – zysk netto / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Rentowność aktywów – zysk netto w okresie / aktywa na koniec okresu

Rentowność kapitału własnego – zysk netto w okresie / kapitał własny na koniec okresu

W 2013 r. większość wskaźników rentowności Emitenta kształtowały się na poziomie niższym niż w latach poprzednich, z wyjątkiem wskaźnika rentowności netto który w 2013 r. wzrósł o 1,0 % r/r., oraz wskaźnik rentowności aktywów (ROA) który wzrósł w 2013 r. o 0,92% r/r. Wynika to z cykli produkcyjnego i sprzedaży mieszkań.

W 2012 r. wskaźnik rentowności sprzedaży brutto był niższy niż w roku poprzednim, zaś wskaźnik rentowności operacyjnej oraz wskaźnik rentowności EBITDA zatrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do roku poprzedniego. W związku z powyższym, główną przyczyną spadku wskaźnika rentowności brutto był niższy zysk brutto oraz zysk netto spowodowany znacznym wzrostem kosztów wytworzenia sprzedanych towarów i materiałów. Spadek rentowności netto w 2012 r. wynika ze wzrostu kosztów finansowych do kwoty 2.616,7 tys. PLN w stosunku do roku poprzedniego kiedy koszty finansowe wyniosły 54,9 tys. PLN, co związane było z rosnącym wartościowo udziałem finansowania obcego w postaci kredytów bankowych i pożyczek, na skutek rosnącej skali działalności Emitenta. Spadek wskaźników ROE i ROA nastąpił na skutek zwiększenia kapitału w 2012 r., bezzwrotnej dopłaty udziałowców oraz zysku netto wypracowanego w 2012 r.

Analiza efektywności zarządzania kapitałem obrotowym

Podstawowe wskaźniki efektywności zarządzania kapitałem obrotowym Unidevelopment na dzień 31 grudnia 2013 r. i na 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. przedstawiono poniżej.

	2013 r. (skons.)	2012 r. (skons.)	2011 r. (skons.)
Cykl rotacji zapasów	386	432	727
Cykl inkasa należności z tytułu dostaw i usług	63	19	97
Cykl spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług	25	38	19

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment, obliczenia własne

Cykl rotacji zapasów – zapasy na koniec okresu x 365 dni (273 dni w przypadku wskaźników za trzy kwartały, lub 181 dni w przypadku wskaźników za dwa kwartały) / koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów

Cykl inkasa należności z tytułu dostaw i usług – należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu x 365 dni (273 dni w przypadku wskaźników za trzy kwartały lub 181 dni w przypadku wskaźników za dwa kwartały) / przychody netto ze sprzedaży

Cykl spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług – zobowiązania z tytułu dostaw i usług na koniec okresu x 365 dni (273 dni w przypadku wskaźników za trzy kwartały lub 181 dni w przypadku wskaźników za dwa kwartały) / koszty sprzedanych towarów i materiałów + koszty wytworzenia sprzedanych materiałów i usług.

Z uwagi na specyfikę działalności Emitenta wskaźnik cyklu rotacji zapasów utrzymywał się w całym omawianym okresie na wysokim poziomie, a wskaźnik cyklu inkasa należności na nieco niższym poziomie w latach 2011-2012. Na 31 grudnia 2013 r. w przypadku wskaźnika cyklu inkasa należności z tytułu dostaw i usług odnotowano jego znaczący wzrost.

Wzrost działalności operacyjnej Emitenta przełożył się na wysoki poziom zapasów, w postaci przede wszystkim towarów (gruntów) w związku z rozpoczynaniem realizacji nowych projektów inwestycyjnych, oraz produkcji w toku (rozpoczęte realizacje osiedli mieszkaniowych). Wskaźnik cyklu rotacji zapasów utrzymywał się na poziomie od 386 dni w 2013 r., 432 dni w 2012 r., poprzez 727 dni w 2011 r. Natomiast wskaźnik cyklu spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług w 2013 r. zmniejszył się do 25 dni, z 38 dni na 31 grudnia 2012 r., oraz 19 dni na 31 grudnia 2011 r.

Analiza płynności finansowej

Podstawowe wskaźniki płynności finansowej Grupy Unidevelopment na dzień 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. przedstawiono poniżej.

	2013 r. (skons.)	2012 r. (skons.)	2011 r. (skons.)
Wskaźnik płynności bieżącej	2,22	1,79	2,39
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,60	0,89	0,69
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,30	0,03	0,05

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment, obliczenia własne

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik przyspieszonej płynności – (aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności środków pieniężnych – środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe

Jak wynika z powyższych tabel płynność bieżąca Emitenta kształtowała się na bezpiecznym poziomie w latach 2011-2012. Na 31 grudnia 2013 r. wskaźnik płynności bieżącej wzrósł. Głównym powodem wzrostu tego wskaźnika jest zmniejszenie się stanu aktywów obrotowych z 192.543 tys. PLN na koniec 2012 r. do 105.857 tys. PLN na koniec 2013 r., oraz zobowiązań krótkoterminowych z 107.751 tys. PLN na koniec 2012 r. do 47.650 tys. PLN. Zmniejszenie się aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych było spowodowane zakończeniem realizacji i sprzedażą projektu *Grzybowska 81*.

Wskaźnik płynności przyspieszonej kształtował się na poziomie charakterystycznym dla przedsiębiorstw deweloperskich będących w dobrej kondycji finansowej. Emitent utrzymuje wolne środki pieniężne wyłącznie w walucie polskiej. Emitent nie jest narażony bezpośrednio na ryzyko kursowe i nie stosuje instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

Struktura aktywów obrotowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. została przedstawiona poniżej.

	2013 r. (skons.)		2012 r. (skons.)		2011 r. (skons.)	
	tys. PLN	%	tys. PLN	%	tys. PLN	%
Zapasy	76.821,23	72,57%	100.877,93	52,39%	91.987,35	70,90%
Należności krótkoterminowe	14.149,29	13,37%	5.373,72	2,79%	17.033,67	13,13%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	0,00	0,00%	81.441,01	42,30%	17.243,89	13,29%
Pożyczki udzielone	0,00	0,00%	50,00	0,03%	200,00	0,15%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	455,97	0,43%	1.177,42	0,61%	343,31	0,26%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14.416,10	13,62%	3.623,11	1,88%	2.925,76	2,26%

Razem aktywa obrotowe	105.857,11	100,00%	192.543,19	100,00%	129.733,99	100,00%
------------------------------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment

Na 31 grudnia 2013 r. udział zapasów w aktywach obrotowych Emitenta wynosił 72,57% i w stosunku do 2012 r. ich udział jest wyższy o 20,18%. Głównym powodem takiego dużego wzrostu zapasów jest zmniejszenie się aktywów obrotowych z 192.543 tys. PLN 2012 r. do 105.857,11 tys. PLN na 31 grudnia 2013 r., związanych z rozliczeniem sprzedaży projektu *Grzybowska 81* i spłaty kredytów. W wyniku sprzedaży projektu i spłaty kredytów, wartość aktywów obrotowych spadła o 45,0% w stosunku do końca 2012 r.

W 2012 r. odnotowano wzrost aktywów obrotowych w porównaniu do 2011 r., co jest konsekwencją dalszego rozwoju działalności operacyjnej Emitenta. Wzrost aktywów obrotowych był głównie spowodowany wzrostem kwot należnych od odbiorców z „tytułu umów o budowę” z 17.243 tys. PLN w 2011 r., do 81.441 tys. PLN pod koniec 2012 r. Przyczyną wzrostu aktywów obrotowych było rozpoznanie należności z tytułu realizacji projektu *Grzybowska 81*. Udział zapasów w aktywach obrotowych Emitenta uległ zmniejszeniu z 70,90% na koniec 2011 r. do 52,39% na koniec 2012 r. Produkcja w toku, tj. wartość mieszkań i lokali w trakcie budowy, stanowiła 17,53% zapasów ogółem, natomiast produkty gotowe (mieszkania i lokale oddane do użytkowania, oferowane klientom) stanowiły 24,92% wartości zapasów (25.138 tys. PLN). W stosunku do roku ubiegłego zmniejszył się udział należności krótkoterminowych o 68,50%, z 17.033 tys. PLN, do 5.374 tys. PLN

Analiza struktury kapitału i zadłużenia

Podstawowe wskaźniki obrazujące strukturę kapitału oraz zadłużenia Unidevelopment na dzień 31 grudnia 2013 r., 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. przedstawiono poniżej.

	2013 r.	2012 r.	2011 r.
	(skons.)	(skons.)	(skons.)
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,32	0,53	0,45
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,46	1,12	0,83
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,04	0,07	0,14
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,27	0,46	0,32
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	1,86	3,01	2,81

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Unidevelopment, obliczenia własne

Wskaźnik ogólnego zadłużenia – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / aktywa ogółem

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / kapitały własne

Skorygowany wskaźnik zadłużenia – zobowiązania ogółem - rozliczenia międzyokresowe bierne / kapitały własne

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego – zobowiązania długoterminowe / aktywa ogółem

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego – zobowiązania krótkoterminowe wraz z rozliczeniami międzyokresowymi / aktywa ogółem

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym – kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / aktywa trwałe

Zaprezentowane w powyższych tabelach wskaźniki zadłużenia są odzwierciedleniem struktury finansowania Emitenta. Wskaźniki zadłużenia wskazują na bardzo niski poziom zadłużenia Grupy Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł 0,32 i był niższy niż w roku poprzednim kiedy wyniósł 0,53. Wartość w/w jest utrzymywany przez Emitenta na bardzo niskim poziomie, co świadczy o bardzo racjonalnym poziomie zarządzania długiem przedsiębiorstwa i Grupy Emitenta. Zauważalny jest nieznaczny wzrost wskaźników zadłużenia Emitenta z wyjątkiem wskaźnika zadłużenia długoterminowego w latach 2011 – 2012. W przypadku wskaźnika zadłużenia długoterminowego odnotowany został jego spadek w stosunku do 2012 do poziomu 0,04. W 2012 r. widoczny był wzrost wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego, który z poziomu 0,32 w 2011 r. wzrósł do poziomu 0,46 w 2012 r. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym kształtował się na poziomie 1,86 na 31 grudnia 2013 r., oraz odpowiednio 3,01 i 2,93 w latach 2012 i 2011. Wartość wskaźnika w tych przedziałach odzwierciedla długoterminową płynność finansową Emitenta i dobrą kondycję przedsiębiorstwa.

Informacje o istotnych zmianach w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i Grupy Emitenta oraz innych istotnych informacji dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2012 r.

Rozpoznanie przychodów z projektu Osiedle HEVELIA w IV kw. 2013 r.

Emitent w grudniu 2013 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie dla projektu *Osiedle HEVELIA*. W związku z tym nastąpiło pierwsze rozpoznanie przychodów z w/w projektu, pierwszego zrealizowanego w Poznaniu. Rozpoznanie przychodów w IV kwartale 2013 r. z projektu osiedle *HEVELIA* wyniosło w kwocie szacunkowej ok. 26,7 mln PLN.

Umowa nabycia nieruchomości Kondratowicza

Strony: Umowa zawarta pomiędzy ELEINVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako sprzedającym a Unigo Sp. z o.o. jako kupującym;

Data zawarcia: 14 lutego 2013 r. , z aneksem oraz porozumieniem dotyczącym rozliczeń

Przedmiot Umowy: zobowiązanie się przez ELEINVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do zawarcia umowy sprzedaży na rzecz Unigo Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionych na gruncie budynków stanowiących odrębne od nieruchomości przedmioty własności, zapisanych w księdze wieczystej nr WA1M/00121603/9, składającej się z działek 55 i 82 o łącznym obszarze 4.790 m² położonej w dzielnicy Targówek w m. st. Warszawie, oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionych na gruncie budynków stanowiących odrębne od nieruchomości przedmioty własności, zapisanych w księdze wieczystej nr WA3M/00188216/6, składającej się z działki 32/3 o łącznym obszarze 2.691 m² położonej w dzielnicy Targówek w m. st. Warszawie (dalej łącznie: „Kondratowicza”);

Wynagrodzenie: wynagrodzenie w łącznej kwocie brutto 14.000.000,00 zł;

Warunki wypłaty wynagrodzenia: odpowiednio przedstawianie przez sprzedającego od poszczególnych wierzycieli rzeczowo zabezpieczonych kwitów mazanych dla Kondratowicza lub postanowień o umorzeniu postępowań egzekucyjnych toczących się wobec sprzedającego w stosunku do Kondratowicza, wraz z pośrednią, rzeczowo zabezpieczoną partycypacją Unigo Sp. z o.o. w poszczególnych transakcjach oddłużeniowych.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej: 30 czerwca 2014 r.

Warunki przedmiotowej umowy nie odbiegają od warunków rynkowych.

Umowa przeniesienia nieruchomości - projektu deweloperskiego o wartości znacząco przenoszącej 10% kapitałów własnych Emitenta - przez spółkę zależną od Emitenta

Strony: Umowa zawarta pomiędzy G 81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., jako sprzedający, będący spółką pośrednio zależną od Unidevelopment S.A., BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. jako kupujący, oraz UNIBEP i Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna.

Data zawarcia: 27 marca 2013 r.

Przedmiot umowy: G 81 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (dawniej G81 Sp. z o.o.) jako sprzedający podpisała umowę dotyczącą sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oraz prawa własności posadowionego na niej budynku biurowego. Drugą stroną umowy – kupującym jest spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od spółki Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie). Umowa została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy przedwstępnej z dnia 12.07.2011. Przedmiotem Umowy jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer 8 o obszarze 2.248,00m², położonej w Warszawie, dzielnicy Wola, przy ul. Grzybowskiej i prawa własności posadowionego na niej budynku biurowego. Powierzchnia budynku wynosi 11.256m² i jest usytuowana na 7 kondygnacjach nadziemnych. Budynek dysponuje 3-kondygnacyjnym garażem podziemnym na 130 miejsc parkingowych. Całkowita cena sprzedaży brutto (uwzględniająca koszty finansowania budynku) to 122.549.928,14 zł (99.634.087,92 zł netto). Z ceny sprzedaży zostały rozliczone kredyty, zaciągnięte przez sprzedającego w banku Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie celem sfinansowania budowy budynku w wysokości 69.132.098,76 zł.

Informacje na temat osób zarządzających oraz nadzorujących Emitenta

Zarząd

W skład Zarządu wchodzi:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu

Termin upływu kadencji: 30 kwietnia 2016 r.

Absolwent Wydziału Budownictwa Politechniki Warszawskiej (1995 – 1999) oraz podyplomowych Studiów Zarządzania Projektami w Szkole Głównej Handlowej (2006 – 2007).

Doświadczenie zawodowe:

07.2013 – obecnie: Prezes Zarządu Unidevelopment S.A.

06.2012 - 06.2012: Wiceprezes Zarządu Unidevelopment Sp. z o.o.

01.2010 – 05.2010: Prezes Zarządu Unidevelopment Unidevelopment Sp. z o.o.

2008 – 2010: Prowadzenie inwestycji deweloperskich w Warszawie jako inwestor zastępczy

2001 – 2008: Dyrektor Projektu w Dom Development S.A.

1998: Kierownik Projektu w Echo Investment S.A.

Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki nie został skazany wyrokiem prawomocnym za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki nie pełnił funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego w podmiotach które podlegały upadłości, zarządowi komisarycznemu lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat.

Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

W rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym nie figurują dane na temat Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Bożena Lachocka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: 30 kwietnia 2016 r.

Wykształcenie wyższe: mgr inż. budownictwa. Absolwentka Wydziału Inżynierii Lądowej na Politechnice Warszawskiej (1968-1973)

Doświadczenie zawodowe:

od 2012: przewodnicząca rady nadzorczej Unidevelopment S.A.

1999 – 2009: Budimex Unibud - członek zarządu, dyr.ds. budownictwa; Budimex Dromex S.A. - członek zarządu, dyrektor Oddziału Warszawskiego

1977 – 1999: - Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego w Bielsku Podlaskim - z-ca dyr. ds. technicznych, z-ca dyr. ds. produkcji. Po przekształceniu - Unibud Sp. z o.o. i Unibud S.A. na stanowiskach: wiceprezes, członek zarządu ds. budownictwa, dyrektor budownictwa krajowego

1975 – 1977: - Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane, Bielsk Podlaski - kierownik poligonu OWT

1974: Kieleckie Przedsiębiorstwo Produkcji Elementów Budowlanych - majster, następnie kierownik zmiany

Pani Bożena Lachocka nie została skazana wyrokiem prawomocnym za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Pani Bożena Lachocka nie pełniła funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego w podmiotach które podlegały upadłości, zarządowi komisarycznemu lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat.

Pani Bożena Lachocka nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

W rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym nie figurują dane na temat Pani Bożeny Lachockiej.

Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: 30 kwietnia 2016 r.

Jan Mikołuszko posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Politechniki Białostockiej. Posiada tytuł inżyniera budownictwa lądowego.

Doświadczenie zawodowe:

2003 – do chwili obecnej: UNIBEP S.A. (wcześniej Unibud BEP Sp. z o.o.) – Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny

2002–2003: Budimex Dromex S.A. – Wiceprezes Zarządu

1999–2002: Budimex Unibud S.A. – Prezes Zarządu

1991–1999: UNIBUD S.A. – Prezes Zarządu

1976–1990: Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego w Bielsku Podlaskim – Dyrektor

1973–1976: Bielsko Podlaskie Przedsiębiorstwo Budowlane – Kierownik Budowy

Pan Jan Mikołuszko nie został skazany wyrokiem prawomocnym za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Pan Jan Mikołuszko nie pełnił funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego w podmiotach które podlegały upadłości, zarządowi komisarycznemu lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat.

Pan Jan Mikołuszko nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

W rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym nie figurują dane na temat Pana Jana Mikołuszko.

Beata Skowrońska – Członek Rady Nadzorczej

Termin upływu kadencji: 30 kwietnia 2016 r.

Absolwentka Szkoły Głównej Handlowej (1978-1983). Magister ekonomii na wydziale Ekonomiczno-Społecznym.

Doświadczenie zawodowe:

1989 – 1992: PLL LOT – finansista

1986 – 1987: Elektromontaż-Eksport – specjalista ds. ekonomii

1983-1989: Centralne Piwnice Win Importowanych – starszy referent ekonomiczny ds. kosztów

Pani Beata Skowrońska nie została skazana wyrokiem prawomocnym za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Pani Beata Skowrońska nie pełnił funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego w podmiotach które podlegały upadłości, zarządowi komisarycznemu lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat.

Pani Beata Skowrońska nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

W rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym nie figurują dane na temat Pani Beaty Skowrońskiej.

Struktura Akcjonariatu oraz Znaczący Akcjonariusze

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 31.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Unidevelopment S.A. są:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 27.000.000 akcji stanowiących 85,04% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Mariusz Sawoniewski – będący w posiadaniu 3.170.000 akcji stanowiących 9,98% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Niniejszy Dokument Informacyjny zawiera ostatnie zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta – tj. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wraz z danymi porównywalnymi za 2012 r. – sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, wraz z opinią podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanych sprawozdań Emitenta, sporządzoną zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT
w
Warszawie
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT
*Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Rakowieckiej 30 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny **za** sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

*Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 15 marca 2014 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10



Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT
w
Warszawie
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2013 r.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.5.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	5
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	6
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	11
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	11
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	11
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

1. Część ogólna raportu**1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową****1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

Ul. Rakowiecka 30, Warszawa

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 30 kwietnia 2013 r.
Numer rejestru: KRS 0000454437
REGON: 141412526
NIP: 5213483781

Dnia 30.04.2013 r. nastąpiło przekształcenie spółki, w wyniku którego forma prawna spółki pod firmą UNIDEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zmieniła się w spółkę akcyjną pod firmą UNIDEVELOPMENT spółka akcyjna. Uchwała o przekształceniu została podjęta przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 28.02.2013 r.

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2013 r. i na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 3 175 000 zł przedstawia się następująco:

Nazwa udziałowca	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość	Udział
			nominalna akcji zł '000	w kapitale zakładowym (w %)
UNIBEP S.A.	27 000 000	85,0%	2 700,0	85,0%
Mariusz Sawoniewski	3 170 000	10,0%	317,0	10,0%
Zbigniew Tadeusz Gościcki	1 580 000	5,0%	158,0	5,0%
	31 750 000	100,0%	3 175,0	100,0%

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- UNIDEVELOPMENT S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- Monday Palacza Sp. z o.o.
- Monday Palacza Spółka z o.o. S.K.A.
- Woia House Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

- UDM SP. Z O.O.
- UDM2 SP. Z O.O.
- LYKKE SP. Z O.O.
- CZARNIECKIEGO SP. Z O.O.
- UNIGO SP. Z O.O.
- UNIDE FIZ SP. Z O.O.
- Unibalaton Sp. z o.o.
- Unibalaton UDM Sp. z o.o.
- Lykke UDM Sp. z o.o.
- Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.
- UNIDE FIZ SP. Z O.O.
- G81 UDM SP. Z O.O. S.K.A.
- GN INVEST SP. Z O.O. S.K.A.

Jednostki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:

- Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK
- Junimex Development 7 Sp. z o.o.

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2013 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- Unibalaton Sp. z o.o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 08.08.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.
- Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 03.10.2013 r. do 31.12.2013 r.

1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wszystkie jednostki podporządkowane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją.



Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd Jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. i na dzień wydania opinii wchodził:

- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu

Do dnia 13.06.2013 r. Zarząd spółki był dwuosobowy:

- Mariusz Sawoniewski – Prezes Zarządu,
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Wiceprezes Zarządu

W dniu 13.06.2013 r. nastąpiły zmiany w składzie Zarządu:

- Pan Mariusz Sawoniewski złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu,
- Pan Zbigniew Gościcki uchwałą Rady Nadzorczej został powołany na funkcję Prezesa Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Zbigniew Telega
Numer w rejestrze: 10935

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 128.050,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 13 listopada 2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki UNIDEVELOPMENT Spółka Akcyjna nr 21/2013 z dnia 11 września 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 17.02.2014 r. do 28.02.2014 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77 poz. 649).

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 27.04.2013 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11.03.2013r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPMENT SA z siedzibą w Warszawie, przy ul. Rakowieckiej 30, i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. z dnia 31 stycznia 2009 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności

i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastąpieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.



Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
Unidevelopment S.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	pełna
G81 UDM SP. Z O.O. S.K.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	pełna
GN INVEST SP. Z O.O. S.K.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	pełna
Monday Palacza Spółka z o.o. S.K.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	pełna
Monday Palacza Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Wola House Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
UDM SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
UDM2 SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
LYKKE SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
CZARNIECKIEGO SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
UNIGO SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
UNIDE FIZ SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
Unibalaton Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Unibalaton UDM Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Lykke UDM Sp. z o.o.		brak opinii**	pełna
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.		brak opinii**	pełna
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.		brak opinii**	pełna
UNIDE FIZ SP. Z O.O.		brak opinii**	pełna
Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK		brak opinii**	praw własności
Junimex Development 7 Sp. z o.o.		brak opinii**	praw własności

(**) dane finansowe spółek podporządkowanych zostały zbadane i potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie wybranych procedur badania bez wydawania opinii i raportu

P

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31-12-2013 zł	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Srodki trwałe	391 647	0,2%	497 028	0,2%
Wartości niematerialne	35 348 931	20,4%	35 302 598	15,0%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	100	0,0%	100	0,0%
Inwestycje w podmiot wspólnie kontrolowany	20 979	0,0%	22 443	0,0%
Inwestycje w podmiot stowarzyszony	2 270 160	1,3%	2 279 878	1,0%
Nieruchomość inwestycyjna	22 064 000	12,7%		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	286 718	0,2%	467 520	0,2%
Pożyczki udzielone	7 054 804	4,1%	3 531 693	1,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,0%		0,0%
	67 445 341	38,9%	42 101 261	17,9%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	76 821 230	44,3%	100 877 930	43,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14 149 294	8,2%	5 373 724	2,3%
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę		0,0%	81 441 010	34,7%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14 521	0,0%		0,0%
Pożyczki udzielone		0,0%	50 000	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 416 101	8,3%	3 623 108	1,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	455 966	0,3%	1 177 421	0,5%
	105 857 112	61,1%	192 543 193	82,1%
SUMA AKTYWÓW	173 302 455	100%	234 644 454	100%
PASYWA				
	31-12-2013 zł	% sumy bilansowej	31-12-2012 zł	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	3 175 000	1,8%	3 175 000	1,4%
Pozostałe kapitały	91 388 995	52,7%	93 689 347	39,9%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	51 551 517	29,7%	52 800 000	22,5%
Zyski zatrzymane	24 066 661	13,9%	13 576 795	5,8%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	118 630 657	68,5%	110 441 142	47,1%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym		0,0%	220 077	0,1%
	118 630 657	68,5%	110 661 218	47,2%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	4 348 027	2,5%	14 677 815	6,3%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bieżące	6 555	0,0%	7 712	0,0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 966 940	1,1%	1 465 087	0,6%
Kaucje z tytułu umów o budowę	699 648	0,4%	82 185	0,0%
	7 021 371	4,1%	16 232 598	6,9%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 010 454	2,9%	8 783 154	3,7%
Kaucje z tytułu umów o budowę	942 808	0,5%	19 455	0,0%
Kredyty i pożyczki i inne zobowiązania finansowe	30 372 861	17,5%	88 344 406	37,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	24 633	0,0%	1 698	0,0%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia	8 447 406	4,9%	7 968 094	3,4%
Przychody przyszłych okresów	2 852 283	1,6%	2 633 830	1,1%
	47 650 427	27,5%	107 750 637	45,9%
SUMA PASYWÓW	173 302 455	100,0%	234 644 454	100,0%

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2013 % przychodów zł ze sprzedaży		2012 % przychodów zł ze sprzedaży	
Przychody netto ze sprzedaży	81 672 010	100,0%	101 115 521	1,0
Przychody ze sprzedaży produktów	53 542 659	65,6%	98 209 382	1,0
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	28 129 351	34,4%	2 906 139	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	72 606 077	88,9%	85 154 985	0,8
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	44 476 726	54,5%	82 248 846	0,8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 129 351	34,4%	2 906 139	0,0
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	9 065 932	11,1%	15 960 536	15,8%
Koszty sprzedaży	279 179	0,3%	2 369 706	2,3%
Koszty ogólnego zarządu	2 794 741	3,4%	2 183 167	2,2%
Pozostałe przychody operacyjne	4 983 489	6,1%	256 099	0,3%
Pozostałe koszty operacyjne	205 616	0,3%	1 314 637	1,3%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	10 769 884	13,2%	10 349 126	10,2%
Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	-11 180	0,0%	-20 215	0,0%
Przychody finansowe	854 025	1,0%	275 894	0,3%
Koszty finansowe	777 965	1,0%	2 616 707	2,6%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 834 764	13,3%	7 988 098	7,9%
Podatek dochodowy	880 901	1,1%	-3 359 851	-3,3%
Zysk (strata) netto	9 973 863	12,2%	11 347 949	11,2%
Suma dochodów całkowitych	9 973 863	12,2%	11 347 949	11,2%

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2013	2012
1. Rentowność sprzedaży		
wynik na sprzedaży brutto x 100%	11,1%	27,6%
przychody netto		
2. Rentowność kapitału własnego		
wynik netto x 100%	8,7%	29,0%
średni stan kapitałów własnych		
3. Szybkość obrotu należności		
średni stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności x 365 dni	44 dni	53 dni
przychody netto		
4. Stopa zadłużenia		
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%	31,5%	45,3%
aktywa ogółem		
5. Wskaźnik płynności		
aktywa obrotowe	2,2	1,8
zobowiązania krótkoterminowe		

Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowana metoda konsolidacji oraz sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części



Grupa Kapitałowa UNIDEVELOPMENT

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.*

odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych UNIDEVELOPMENT S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek podporządkowanych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa

Warszawa, 15 marca 2014 r.

PKF CONSULT Sp. z o.o.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143060, NIP 521-052-77-10

Grupa UNIDEVELOPMENT

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	NOTA	STAN NA DZIEŃ	
		31-12-2013	31-12-2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1	391 647,04	497 028,42
Wartości niematerialne	6.2	35 346 931,26	35 302 597,95
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych		100,00	100,00
Inwestycje w podmiot wspólnie kontrolowany	6.28	20 979,68	22 443,14
Inwestycje w podmiot stowarzyszony	6.29	2 270 160,99	2 279 877,89
Nieruchomość inwestycyjna	6.3	22 064 000,00	
Kaucje z tytułu umów o budowę			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	286 718,00	467 520,00
Pożyczki udzielone	6.9	7 064 804,57	3 531 693,35
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.7		
Aktywa trwałe razem		67 445 341,54	42 101 260,75
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.6	76 821 230,04	100 877 930,17
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	14 149 294,55	5 373 723,91
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	6.16		81 441 010,29
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.14	14 521,00	
Pożyczki udzielone	6.9		50 000,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	14 416 101,82	3 623 107,69
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.8	455 966,54	1 177 421,37
Aktywa obrotowe razem		105 857 113,95	192 543 193,43
Aktywa przeznaczone do sprzedaży			
AKTYWA RAZEM		173 302 455,49	234 644 454,18

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Gościński

Warszawa 15-03-2014

DYREKTOR FINANSOWY

Wojciech Dawidziuk

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (w złotych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	NOTA	STAN NA DZIEŃ	
		31-12-2013	31-12-2012
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	3 175 000,00	3 175 000,00
Pozostałe kapitały		91 388 995,23	93 689 346,76
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej		51 551 517,20	52 800 000,00
Zysk zatrzymany		24 066 661,81	13 576 795,07
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej		118 630 657,04	110 441 141,83
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli			220 076,80
Kapitał własny ogółem		118 630 657,04	110 661 218,63
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.11	4 348 027,58	14 677 614,56
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.12	6 555,00	7 712,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		1 966 940,00	1 465 087,00
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.16	699 848,47	82 184,70
Przychody przyszłych okresów	6.17		
Zobowiązania długoterminowe razem		7 021 371,05	16 232 598,26
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.13	5 010 454,15	8 783 154,42
Kaucje z tytułu umów o budowę	6.16	942 808,76	19 455,00
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	6.11	30 372 861,01	88 344 405,58
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		24 633,20	1 698,00
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6.12	8 447 406,65	7 968 094,36
Przychody przyszłych okresów	6.17	2 852 263,63	2 633 829,93
Zobowiązania krótkoterminowe razem		47 650 427,40	107 750 637,29
PASYWA RAZEM		173 302 455,49	234 644 454,18

Warszawa 15-03-2014

PREZES ZARZĄD
Zbigniew Gościcki

3

DYREKTOR FINANSOWY
Wojciech Dawidziuk

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

		STAN NA DZIEŃ	
		31-12-2013	31-12-2012
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży			
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	6.19	53 542 659,16	98 209 381,80
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6.19	28 129 351,48	2 906 139,20
Przychody ze sprzedaży ogółem		81 672 010,64	101 115 521,00
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług		44 476 726,76	82 248 846,09
Koszty sprzedanych towarów i materiałów		28 129 351,48	2 906 139,20
Zysk brutto ze sprzedaży		9 065 932,40	15 960 535,71
Koszty sprzedaży		279 179,15	2 369 705,52
Koszty ogólnego zarządu		2 794 741,84	2 183 166,78
Pozostałe przychody operacyjne	6.21	4 983 489,98	256 099,35
Pozostałe koszty operacyjne	6.21	205 616,80	1 314 636,72
Zysk z działalności operacyjnej		10 769 884,59	10 349 126,04
Przychody finansowe	6.22	854 025,35	275 893,69
Koszty finansowe	6.22	777 965,43	2 616 706,82
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-11 180,36	-20 214,95
Zysk przed opodatkowaniem		10 834 764,15	7 988 097,96
Podatek dochodowy		860 901,00	-3 359 851,00
Zysk netto		9 973 863,15	11 347 948,96

Warszawa 15-03-2014

PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Gościński

4

DYREKTOR FINANSOWY
Wojciech Dawidziuk

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

B. POZOSTAŁE DOCHODY		
	31-12-2013	31-12-2012
Zysk (strata) netto	9 973 863,15	11 347 948,96
<i>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</i>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek wycenianych metodą praw własności		
Strata netto z zabezpieczenia udziału w aktywach netto w jednostkach działających za granicą		
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu		
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych		
Zmiana netto wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu		
<i>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</i>		
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego		
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu		
Całkowite dochody ogółem	9 973 863,15	11 347 948,96
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	9 973 863,15	11 347 948,96
udziałowcom jednostki dominującej	9 973 863,15	11 378 102,14
udziałowcom niesprawnym kontroli		-30 153,20
Zysk/strata netto przypadający udziałowcom jednostki na udziały/akcje (w złotych)	0,31	3 970,59
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający udziałowcom jednostki na udziały/akcje (w złotych)	0,31	3 970,59
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	9 973 863,15	11 347 948,96
- udziałowcom jednostki dominującej	9 973 863,15	11 378 102,14
- udziałowcom niesprawnym kontroli		-30 153,20
Łączne całkowite dochody przypadające udziałowcom jednostki na udziały/akcje (w złotych)	0,31	3 970,59
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające udziałowcom jednostki na udziały/akcje (w złotych)	0,31	3 970,59

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Łuczkowski

DYREKTOR FINANSOWY

Wojciech Dawidziuk

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ									
	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane				
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy - opcje menedżerskie	Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto	Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli
01 STYCZNIA 2013:	3 175 000,00	-25 000,00	245 222,15	28 543 620,65	52 800 000,00	12 125 503,96	2 198 692,91	11 378 102,14	110 441 141,81	220 076,80
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych										
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy					-1 248 482,80	-1 051 868,73	11 378 102,14	-11 378 102,14		
- kapitał związany z opcjami menedżerskimi			-245 222,15		245 222,15		2 300 351,53			
- zakup dodatkowych udziałów spółek zależnych							-1 782 973,20		-1 782 973,20	-220 076,80
- korekta wyniku lat ubiegłych							-1 374,72		-1 374,72	
- suma dochodów całkowitych								9 973 863,15	9 973 863,15	9 973 863,15
31 GRUDNIA 2013	3 175 000,00	-25 000,00	28 543 620,65	51 551 517,20	11 318 857,38	14 082 798,66	9 973 863,15	9 973 863,15	118 630 657,04	118 630 657,04

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Gościński

Warszawa 15-03-2014

DYREKTOR FINANSOWY

Wojciech Dawidziuk

6

6

6

6

6

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	31-12-2013	31-12-2012
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	10 834 764,15	7 988 097,96
II. Korekty razem	(-21 632 517,01)	28 864 317,15
1. Amortyzacja	135 078,55	116 844,32
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 744,04	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 200 728,70	5 603 664,94
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(-103 746 871,05)	62 750 811,38
5. Zmiana stanu rezerw	478 155,29	1 622 329,26
6. Zmiana stanu zapasów	9 160 312,69	6 036 591,54
7. Zmiana stanu należności	72 575 117,65	(-52 511 220,29)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(-2 230 308,00)	6 467 248,80
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	939 888,53	(-584 589,71)
10. Inne korekty	20 510,39	(-397 111,09)
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	(-166 873,80)	(-240 252,00)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(-10 797 752,86)	36 852 415,11
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	(-74 030,48)	(-114 757,47)
Nabycie akcji i udziałów	(-2 003 050,00)	(-721 869,00)
Odsetki i dywidendy otrzymane	260 391,35	254 886,29
Pożyczki spłacone/(udzielone)	(-2 890 000,00)	(-3 531 693,35)
Nabycie/zbycie aktywów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	97 261 864,93	(-62 859 624,23)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	92 555 175,80	(-66 973 057,76)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	33 062 332,84	77 573 032,65
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	(-101 422 162,82)	(-45 848 598,64)
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	5 475 800,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(-115 909,35)	(-102 216,02)
Zapłacone odsetki	(-2 490 125,47)	(-6 280 030,70)
Wyplacone dywidendy	0,00	
Pozostałe	1 435,99	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(-70 964 428,81)	30 817 987,29
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	10 792 994,13	697 344,64
Środki pieniężne na początek okresu	3 623 107,69	2 925 763,05
Środki pieniężne na koniec okresu	14 416 101,82	3 623 107,69

Warszawa 15-03-2014

PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Gościński

8

DYREKTOR FINANSOWY
Wojciech Dawidziuk

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011

Na dzień 31.12.2013r. w skład Grupy UNIDEVELOPMENT S.A. wchodziły następujące podmioty:

- Monday Palacza Sp. z o.o.,
- Monday Palacza Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna,
- Woła House Sp. z o.o.,
- UDM SP. Z O.O.,
- UDM 2 SP.ZO.O.,
- LYKKE SP. Z O.O.,
- UNIGO Sp z o.o.,
- Czarnieckiego Sp. z o.o. (dawniej: Unicash Sp. z o.o.),
- Unide Fiz Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,
- Junimex Development 7 Sp. z o.o.,
- Junimex Development 7 Sp. z o.o. SK,
- GB1 UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA,
- GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA,
- Unibalaton Sp. z o.o.,
- Unibalaton UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA,
- Lykke UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA,
- Hevelia UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA,
- Kondratowicza UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Schemat Składu Grupy zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w Składzie Grupy w stosunku do wcześniejszych informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1. i 6.27.

UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 09 kwietnia 2008 roku, a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859.

W dniu 30 kwietnia 2013 spółka została przekształcona w spółkę akcyjną na podstawie art. 551§1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 577§1 Kodeksu spółek handlowych, w zw. z art. 301 § 1 Kodeksu spółek handlowych, stanowiących podstawę prawną do przekształcenia spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, w tym wypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

UNIDEVELOPMENT Spółka akcyjna została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5213483681 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 141412526. Siedziba spółki mieści się w Warszawie ul. Rakowiecka 30.

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 3 175 000 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIDEVELOPMENT S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.
Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz Interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1605/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2013 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczonej: realizacja wartości aktywów
- Zmiana do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”
- „Poprawki do MSSF (2009-2011)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (dot. MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34)
- KIMSF 20: Koszty usuwania nakładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych

W 2013 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2013r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”
- Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe”
- Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
- Zmiana do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych
- Zmiana do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe Sprawozdania Finansowe” – Spółki inwestycyjne
- Zmiana do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnienie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych
- Zmiana do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Składki pracownicze – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.

Projekt zawiera propozycję, by składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.

Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

- „Poprawki do MSSF (2010-2012)” – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.
- „Poprawki do MSSF (2011-2013)” – zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 r.
- KIMSF 21: Opłaty (z 20 maja 2013 r.) – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 r.
- Interpretacja ta dotyczy MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Jednym z kryteriów rozpoznania zobowiązań wg MSR 37 jest wymóg występowania obecnego obowiązku w rezultacie przeszłych zdarzeń (tzw. zdarzenie obligujące).

Interpretacja wyjaśnia, iż zdarzeniem obligującym w przypadku opłat nakładanych przez rząd jest prowadzenie działalności, która powoduje konieczność uregulowania opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Interpretacja ta nie dotyczy kar wynikających ze złamania prawa oraz opłat uregulowanych przez inne MSSF/MSR (np. MSR 12 Podatek dochodowy).

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT oprócz UNIDEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013 wchodzi:

1. GN INVEST UDM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, z siedzibą w Warszawie. Na 31.12.2013 r. właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 50 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 50 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000439883, REGON 015732154, NIP 5222732982. Spółka konsolidowana metodą pełną.
2. G81 UDM Sp. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Białym Podlaskim. Na 31.12.2013 r. właścicielami akcji spółki są: UNIDE FIZ - 19 000 000 akcji i UDM Sp. z o.o. – 1 000 akcji. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000438708, REGON 200452552, NIP 5432179652. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. SKA. KRS0000394414, NIP 9721235152, REGON 301902400. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Na 31.12.2013r. właścicielem 100% akcji spółki (10.000 akcji o łącznej wysokości 1.000.000 zł) jest Unidevelopment S.A., który w dniu 02.07.2013 r. nabył 2.500 akcji. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. MONDAY PALACZA Sp. z o.o. KRS 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Na dzień 31.12.2013 r. właścicielem 100% udziałów spółki (200 udziałów o łącznej wysokości 10.000 zł) jest Unidevelopment, który w dniu 01.07.2013 r. nabył 50 udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. KRS0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Data przejęcia współkontroli przez Unidevelopment Sp. z o.o. 09-09-2011. Unidevelopment Sp. z o.o. posiada 50% udziałów. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
6. JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. SK, KRS0000362446, NIP 5213578406, REGON 142567076. Siedzibą Spółki jest Warszawa. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. 09-09-2011. W roku 2012 Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział do 48,99%. Spółka konsolidowana metodą praw własności.
7. Wola House Sp. z o.o. KRS0000271233, NIP 1070006907, REGON 140779093. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 100% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. nabyła 26 kwietnia 2012 roku. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. UDM Sp. z o.o. KRS0000424904, REGON 146180032, NIP 5213632838. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,34% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku, a 20.09.2012r. na skutek odkupienia udziałów stała się 100% udziałowcem. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. UDM 2 Sp. z o.o. KRS0000424284, REGON 146168730, NIP 5213632620. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99% udziałów UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. objęła 6 czerwca 2012 roku, a we wrześniu 2012 roku zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. LYKKE Sp. z o.o. KRS0000428046, NIP 5213634406, REGON 146233053. Siedzibą Spółki jest Warszawa. 99,90% udziałów Unidevelopment Sp. z o.o. objęła 28 czerwca 2012 roku wnosząc aport w postaci nieruchomości. W dniu 15.01.2013 r. Unidevelopment zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. CZARNIECKIEGO Sp. z o.o. (dawniej UNICASH Sp. z o.o.) KRS0000434400, NIP 5213637356, REGON 146316030. Siedziba Spółki mieści się w Poznaniu. Spółka zarejestrowana w KRS 27.09.2012r. 99% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp. z o.o. W dniu 23.04.2013 r. Unidevelopment zwiększyła swój udział do 100%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. UNIGO Sp. z o.o. KRS0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 30.10.2012r. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. HEVEUA UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479378, Regon 146903861, NIP 5213656425, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.

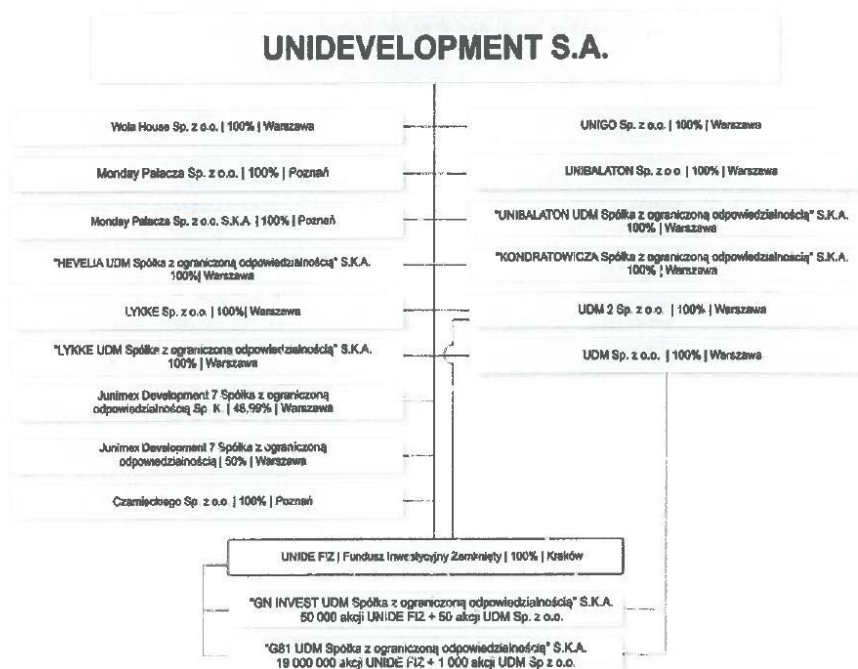
6

Grupa UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

14. KONDRATOWICZA UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479383, Regon 146903915, NIP 5213656419, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. LYKKE UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479375, Regon 146903855, NIP 5213656454, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. UNIBALATON UDM Sp. z o.o. SKA KRS 0000479328, Regon, 146903967, NIP 5213656448, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 03.10.2013r, 100% akcji, tj. 50.000 akcji o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. UNIBALATON Sp. z o.o. KRS 0000481994, Regon, 146931159, NIP 5213658074, Siedziba Spółki mieści się w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 23.10.2013r, 100% udziałów, o wartości 50.000 zł posiada Unidevelopment. Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. W strukturze Grupy Unidevelopment funkcjonuje fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych – UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusz został zarejestrowany w dniu 09.08.2012 r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. Fundusz jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Inwestorami w funduszu są:
 - Unidevelopment S.A. – który posiada jeden certyfikat serii A oraz 200 certyfikatów serii B funduszu
 - UDM2 Sp. z o.o. (spółka zależna Unidevelopment S.A.) – która posiada 30.304 certyfikatów serii C oraz 21.517 certyfikatów serii D

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku



6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Investycje w jednostkach powiązanych na dzień 31-12-2013 r.

Lp.	Nazwa spółki	Kapitał własny	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały	Zysk/Strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów ze sprzedaży
1	Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.A.	2 269 144,30	2 350 000,00	-	-80 855,70	30 336 120,61	251 310,02	30 084 810,59	28 066 976,31	-
2	Junimex Development 7 Sp. z o.o.	19 541,29	50 000,00	-	2 926,91	19 541,29	10 000,00	9 541,29	-	-
3	Monday Palatza Sp. z o.o.	433,54	10 000,00	-	1 953,34	10 150,54	100,00	10 050,54	9 717,00	14 400,00
4	Monday Palatza Spółka z o.o. S.K.A.	2 402 728,29	1 000 000,00	100,00	1 521 761,35	48 328 530,26	94 661,84	48 233 868,42	45 925 801,97	26 753 633,50
5	UNIDE PRZ SP. Z O.O.	53 382 367,02	51 597 207,62	-	1 599 360,60	53 423 694,64	53 393 432,57	30 262,07	41 327,62	-
6	UDM SP. Z O.O.	-4 857,48	15 000,00	-	-12 917,26	12 562,50	1 050,00	11 512,50	17 419,98	-
7	UDM2 SP. Z O.O.	48 728 611,85	53 583 300,00	-1 694 136,37	-3 153 823,44	48 853 018,88	48 831 526,88	21 492,00	124 407,03	-
8	LYNKE SP. Z O.O.	13 590 205,06	500 000,00	13 888 210,00	-564 207,66	23 531 004,00	3 252,00	23 527 752,00	9 940 798,94	120 000,00
9	CZARNIECKIEGO SP. Z O.O.	-210 345,15	5 000,00	-	-206 202,29	7 478 660,06	106 937,05	7 371 723,01	7 689 005,21	12 600,00
10	UNIGO SP. Z O.O.	-27 844,58	5 000,00	-	-31 537,39	9 531 204,50	-	9 531 204,50	9 559 049,08	-
11	WOLA HOUSE SP. Z O.O.	3 634 931,13	50 000,00	-	7 699 069,97	22 326 291,02	22 064 000,00	262 291,02	18 691 359,89	120 000,00
12	G81 UDM SP. Z O.O. S.K.A.	31 374 184,52	19 001 000,00	1 509 365,29	2 575 951,64	31 639 561,17	21 528 696,19	10 110 864,98	265 376,65	18 223 077,63
13	GN INVEST SP. Z O.O. S.K.A.	22 313 003,22	50 050,00	9 564 269,94	7 120 767,67	46 249 530,33	39 913 602,10	6 335 928,23	23 936 527,11	32 621 167,26
14	UNIBALATON SP. Z O.O.	46 014,21	50 000,00	-	-3 985,79	11 566 570,79	-	11 566 570,79	11 520 556,58	-
15	UNIBALATON UDM SP. Z O.O.	46 204,09	50 000,00	-	-3 795,91	49 497,00	-	49 497,00	3 292,91	-
16	LYNKE UDM SP. Z O.O.	46 202,16	50 000,00	-	-3 797,84	49 497,00	-	49 497,00	3 294,84	-
17	KONDRATOWICZA UDM SP. Z O.O. S.K.A.	46 202,16	50 000,00	-	-3 797,84	49 497,00	-	49 497,00	3 294,84	-
18	HEVELIA UDM SP. Z O.O. S.K.A.	46 202,16	50 000,00	-	-3 797,84	49 497,00	-	49 497,00	3 294,84	-

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Investycje w jednostkach stowarzyszonych na dzień 31-12-2013 r.

LP.	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data nabycia udziałów	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Zależność	Metoda konsolidacji
1	Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	2 300 000,00	2 300 000,00	49,99%*	48,99%*	48,99%	bezpośredni	metoda praw własności

*zależność - 48,99% bezpośrednio + 1% pośrednio

Investycje w jednostkach współkontrolowanych na dzień 31-12-2013 r.

LP.	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data nabycia udziałów	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Zależność	Metoda konsolidacji
2	Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	09-09-2011	25 000,00	25 000,00	50%	50%	50%	bezpośredni	metoda praw własności

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Investycje w jednostkach zależnych bezpośrednio na dzień 31-12-2013 r.

LP.	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Metoda konsolidacji	Metoda konsolidacji
3	Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2011	10 000,00	10 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
4	Monday Palacza Spółka z o.o. S.K.A.	Poznań	działalność deweloperska	10-08-2012	2 750 000,00	2 750 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
5	Wcła House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	26-04-2012	1 694 169,00	1 694 169,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
6	UDM SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	06-06-2012	15 000,00	15 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
7	UDM2 SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	06-06-2012	53 583 300,00	53 583 300,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
8	LYKKE SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	28-06-2012	14 398 210,00	14 398 210,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
9	CZARNIECKIEGO SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	31-08-2012	5 000,00	5 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
10	UNIGO SP. Z O.O.	Warszawa	działalność deweloperska	11-09-2012	5 000,00	5 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
11	UNIDE FIZ SP. Z O.O.	Kraków	działalność funduszu	17-10-2012	226 674,00	5 000,00	0,04%	0,04%	0,04%	bezpośredni	metoda pełna
12	Unibalon Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	27-08-2013	50 000,00	50 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
13	Unibalon UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	50 000,00	50 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
14	Lykto UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	50 000,00	50 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
15	Kondratowicz UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	50 000,00	50 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna
16	Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	03-10-2013	50 000,00	50 000,00	100%	100%	100%	bezpośredni	metoda pełna

* UNIDEVELOPMENT posiada bezpośrednio certyfikaty serii A i B w UNIDE FIZ o wartości wg ceny nabycia 226 674 zł, certyfikaty serii C posiada pośrednio. W tabeli inwestycje w jednostkach zależnych pośrednio na dzień 31-12-2012 pokazano udział całkowity.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Investycje w jednostkach zależnych pośrednio na dzień 31-12-2013 r.

LP.	Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Zależność	Metoda konsolidacji
17	UNIDE FIZ SP. Z O.O.	Kraków	działalność funduszu	11-09-2012	51 448 001,00	51 448 001,00	99,60%	99,6%	99,6%	pośredni	metoda pełna
18	G81 UDM SP. Z O.O. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	17-11-2011	26 848 899,00	26 848 899,00	100%	100%	100%	pośredni	metoda pełna
19	GN INVEST SP. Z O.O. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	17-11-2011	24 599 102,00	24 599 102,00	100%	100%	100%	pośredni	metoda pełna

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”).

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Grupę rzeczowych aktywów trwałych tworzą aktywa o podobnym rodzaju i zastosowaniu w działalności gospodarczej jednostki. Przyjmuje się, że odrębne grupy stanowią:

- grunty;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- inne środki trwałe
- środki trwałe w budowie

Środki trwałe, z wyłączeniem gruntów oraz nieruchomości traktowanych jako inwestycje, w momencie początkowego ujęcia są wyceniane po koszcie obejmującym: cenę nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z wprowadzeniem środka trwałego do użytkowania lub koszt wytworzenia.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy, tj. zanim nie staną się dostępne do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe podlegają umorzeniu oraz odpisom z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową i dotychczasowe umorzenie oraz odpisy aktualizujące, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Amortyzację rozpoczyna się, gdy dany składnik rzeczowych aktywów trwałych jest dostępny do użytkowania, tzn. od miesiąca dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa.

Wartość końcową oraz okres użyteczności weryfikuje się, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, korygując odpisy amortyzacyjne w następnych latach. Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. Koszty istotnych remontów i napraw mogą być zaliczane są do rzeczowego majątku trwałego i amortyzowane zgodnie z okresem ekonomicznego użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości, a ustalone kwoty odpisów ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych kosztach operacyjnych. Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżka wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących wartości: cenę sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych odbywa się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. W dalszym okresie użytkowania wyceny dokonuje się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne posiadane przez jednostki Grupy, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości.

LEASING

Zgodnie z MSR 17 umowę leasingową uznaje się za leasing finansowy, jeżeli z tytułu posiadanego przedmiotu leasingu następuje zasadniczo przeniesienie pożytków oraz całego ryzyka na leasingobiorcę.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały lub inwestycja według wartości godziwej lub w wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu w zależności od tego, która z tych dwóch wartości jest niższa. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania.

Używane na podstawie umów leasingu finansowego środki trwałe podlegają amortyzacji według zasad używanych do własnych składników majątku. W przypadku braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów umarza się przez okres leasingu bądź okres użytkowania w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

ZAPASY

Wszystkie elementy zapasów, które nie mogą być w prosty sposób, bez ponoszenia istotnych kosztów wykorzystane przy innych kontraktach lub są o specyficznym przeznaczeniu dla danej budowy, odnosi się bezpośrednio w koszty kontraktu.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne korekty ceny oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Koszt i rozchód materiałów i towarów, z wyłączeniem gruntów na potrzeby działalności deweloperskiej, ustalony jest na podstawie średniej ważonej. Natomiast zakupione grunty według metody szczegółowej identyfikacji.

Produkcja w toku oraz wyroby gotowe wycenia się według kosztów bezpośrednich materiałów, robocizny, usług oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego, które mają być aktywowane, ustala się zgodnie ze standardem MSR 23Z.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIDEVELOPMENT mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną wg średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych to łatwo wymienialne, o nieznacznym ryzyku zmiany wartości, o dużej płynności (nie dłuższej niż 3 miesiące) inwestycje krótkoterminowe.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych po wyeliminowaniu skutków wyceny bilansowej środków w walutach obcych pomniejszone jest o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych Grupa wycenia według kosztu, tj. w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Należności zakwalifikowane do aktywów obrotowych wycenia się w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty a w okresie późniejszym w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Odpisy aktualizujące należności tworzy się gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności której dotyczyły.

Kaucje gwarancyjne zatrzymywane przez odbiorców usług jako zabezpieczenie w okresie rękoma i gwarancji wykazywane są w aktywach Spółek Grupy. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do aktywów obrotowych i wycenia się jak inne należności. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy zalicza się do aktywów trwałych i wycenia się na dzień bilansowy i inny okres sprawozdawczy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki, tak jak należności, to nie zaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku.

Grupa UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Pożyczki, których termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów obrotowych. Natomiast pożyczki o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek na moment ich początkowego ujęcia wyceniane są w wartości nominalnej. W okresie późniejszym, w tym na dzień bilansowy lub koniec innego okresu sprawozdawczego, pożyczki krótkoterminowe wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości a pożyczki długoterminowe w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, wiążącej się ze zdyskontowaniem należności z tytułu pożyczek na moment ich początkowego ujęcia i ujęciem kosztu w wysokości różnicy pomiędzy wartością nominalną a kwotą zdyskontowaną.

KWOTY NALEŻNE OD ODBIORCÓW I ODBIORCOM Z TYTUŁU UMÓW O BUDOWĘ

Kwoty należne od odbiorców i odbiorcom z tytułu umów o budowę powstają na skutek stosowania MSR 11 Umowy o usługę budowlaną. Kwoty należne od odbiorców prezentowane są w aktywach obrotowych zaś kwoty należne odbiorcom klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu otrzymanych zaliczek (z wyłączeniem zaliczek dotyczących działalności developerskiej), z tytułu podatków oraz pozostałe klasyfikowane są jako zobowiązania krótkoterminowe, gdyż zakłada się, że zostaną uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego.

Kaucje gwarancyjne stanowiące zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców, wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje gwarancyjne dzieli się na długo- i krótkoterminowe. Kaucje gwarancyjne zatrzymywane na okres do 12 miesięcy klasyfikuje się do krótkoterminowych zobowiązań i wycenia tak jak pozostałe zobowiązania. Natomiast kaucje zatrzymywane na okres powyżej 12 miesięcy klasyfikuje się jako długoterminowe zobowiązania i wycenia się na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał własny prezentuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje, zgodnym ze statutem.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem Jednostki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

W przypadku uruchomienia Programu Motywacyjnego w postaci opcji menadżerskich, tworzony jest kapitał rezerwowy dotyczący opcji menadżerskich w kwotach wynikających z wyceny Programu Motywacyjnego.

Możliwe jest tworzenie innych kapitałów rezerwowych.

Kapitały pozostałe obejmują kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe, kapitał zapasowy.

Kwoty niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych oraz wynik roku bieżącego prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zyski zatrzymane.

DOPLATY DO KAPITAŁU

Doплаты do kapitału, w jednostce wnoszącej dopłaty, prezentowane są jako aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych. W momencie przeznaczenia dopłat na pokrycie strat Jednostki podporządkowanej kwota dopłat na ten cel obciąża koszty finansowe jednostki, która wniosła dopłaty.

W jednostce otrzymującej, dopłaty tworzą kapitał rezerwowy z dopłat i w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są prezentowane jako pozostałe kapitały.

Doплаты do kapitału wyceniane są w wartości nominalnej dokonywanych dopłat.

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE

Pożyczki i kredyty bankowe początkowo ujmują się w wartości godziwej ustalonej jako kwota wymagana do zapłaty.

Na dzień bilansowy kredyty bankowe i pożyczki wycenia się według skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Ustalając skorygowaną cenę nabycia uwzględnia się wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

W rachunku zysków i strat są ujmowane wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

REZERWY

Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń istniejący obowiązek, pod warunkiem, że prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzy się na: naprawy gwarancyjne, na odroczony podatek dochodowy, na odprawy emerytalne i rentowe i inne świadczenia pracownicze, na niezafakturowane usługi podwykonawców, na sprawy sporne oraz inne koszty.

REZERWY NA NAPRAWY GWARANCYJNE

Możliwe jest tworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne na projektach developerskich na podstawie decyzji Zarządu. W przypadku projektów developerskich rezerwy na naprawy gwarancyjne zwiększają wartość produkcji na zakończenie procesu inwestycyjnego lub proporcjonalnie w trakcie jego trwania.

NIEZAFAKTUROWANE USŁUGI PODWYKONAWCÓW

Większość kontraktów budowlanych spółki Grupy realizują jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje część wykonanych, ale niepotwierdzonych i nie zafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmuje jako koszty kontraktu zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów podwykonawców z tytułu wykonanych, ale nie zafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Pracownikom Spółki Grupy przysługują wypłaty odpraw emerytalnych i rentowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na powyższe zobowiązanie, w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wypłaty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych odpisywane są w rachunek zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów tych odpraw na cały okres zatrudnienia pracowników.

Pozostałe rezerwy dotyczące świadczeń pracowniczych to:

- rezerwa na niewykorzystane urlopy,
- rezerwa na premie i nagrody.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy tworzy się na podstawie zestawienia niewykorzystanych dni urlopu na dany dzień bilansowy w podziale na poszczególnych pracowników oraz ich dziennych wynagrodzeń brutto powiększonych o narzuty ZUS pracodawcy.

ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

W związku z występowaniem różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania tworzy się rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w przypadku występowania dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Natomiast aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w przypadku występowania ujemnych różnic przejściowych oraz w przypadku straty podatkowej możliwej do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku weryfikuje się na każdy dzień bilansowy. Ulega ona stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony ustala się na podstawie stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa wykorzystana, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy. Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego nie są dyskontowane i są klasyfikowane jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

Podatek dochodowy od dochodów uzyskanych w kraju oblicza się na podstawie polskich przepisów podatkowych.

Obciążenie bieżącym podatkiem dochodowym oblicza się na podstawie wyniku podatkowego danego roku obrotowego. Różnica między zyskiem (stratą) podatkowym a księgowym zyskiem (stratą) netto powstaje w związku z wyłączeniem bądź uwzględnieniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach wcześniejszych, bądź następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Bieżący podatek dochodowy wylicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

CZYNNE I BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Grupa UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się też niedeklarowaną nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do rozliczeń tych jednostka zalicza rezerwy.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

Do przychodów przyszłych okresów Spółki Grupy klasyfikują:

- zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej,
- odsetki wekslowe
- dotacje

Dotacje ujmuje się według wartości godziwej, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana.

Dotacje które dotyczą składnika aktywów oraz rozliczenie prawa wieczystego użytkowania gruntów są stopniowo odpisywane w rachunek zysków i strat, drogą równych odpisów okresowych przez szacowany okres użytkowania związanych z nimi składnika aktywów i prawa wieczystego użytkowania gruntów. W przypadku, gdy dotacja odnosi się do pozycji kosztowej, wówczas ujmowana jest jako przychód współmierny do kosztów, których dotyczy.

Zaliczki deweloperskie są odpisywane w przychody w momencie podpisania protokołów odbioru mieszkań, lokali, domów. Zaliczki deweloperskie wyceniane są w nominalnej otrzymanej kwocie netto.

Przychody przyszłych okresów o okresie zapadalności do 12 miesięcy od dnia bilansowego klasyfikowane są jako krótkoterminowe a powyżej 12 miesięcy jako długoterminowe.

KONTRAKTY BUDOWLANE

Przychody z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi. Mierzy się je udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych szacunkowych kosztach umowy. W kosztach tych prac uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają rzeczywisty stan wykonania prac.

W przypadku umów budowy obiektów z produkowanych przez Grupę modułów i paneli, koszty kontraktu powiększane są o koszty modułów i paneli w momencie ich dostawy na plac budowy. Do tego momentu traktowane są jak produkcja w toku.

Jednostka w uzasadnionych charakterem umowy przypadkach może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod przewidzianych w MSR 11.

W przypadku, gdy nie można wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania niezakończonych usług stosuje się metodę zerową. Przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne. W przypadku, gdy zafakturowane przychody są większe od poniesionych kosztów, odpowiednią część przychodów odnosi się na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż na kontrakcie wystąpi strata tj. nadwyżka łącznych kosztów związanych z realizacją kontraktu nad łącznymi przychodami, wówczas obciąża ona koszty operacyjne. Wysokość straty określa się niezależnie od faktu rozpoczęcia lub nie rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy lub wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami o usługi budowlane.

UMOWY O BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Przychody ze sprzedaży nieruchomości jednostek mieszkalnych rozpoznawane są w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych są rozpoznawane w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego protokołu odbioru lub gdy umowa spełnia wymogi kontraktu na usługi budowlane lub ryzyka przenoszone są na nabywcę - przychody są rozpoznawane zgodnie z zasadami określonymi w MSR 11.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży rozpoznaje się również koszt wytworzenia danej powierzchni pomniejszając produkcję w toku lub wartość wyrobów i towarów w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Nieruchomości inwestycyjne.

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są nieruchomości, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym są Spółki Grupy i które służą do osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu. W Grupie do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są grunty, budynki lub części budynków posiadane w określonym powyżej celu. Nieruchomościami inwestycyjnymi są też nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym nastąpiła zmiana wartości godziwej.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF- zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli jest to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej, metody stopy zysku lub innej stosownej metody.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku wycofania na stałe z użycia oraz gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z ich sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości są prezentowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano tych operacji.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez np. zakończenie/rozpoczęcie używania nieruchomości przez jej właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego, rozpoczęcie dostosowania nieruchomości do sprzedaży, itp.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółki Grupy wyceniają nieruchomości inwestycyjne w budowie wg wartości godziwej. Aktywa, dla których nie można ustalić wartości godziwej wyceniane są w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółki Grupy wyceniają te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których ryzyka związane z realizacją procesu budowy i komercjalizacji zostały w sposób znaczący zredukowane. Każdy projekt rozpatrywany jest indywidualnie. Przy ocenie powyższego, bierze się pod uwagę, m.in.:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustalana jest zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezydualnej albo DCF, lub innej w zależności, która metoda została uznana przez Zarząd za bardziej odpowiednią.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy zastosowaniu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych ukończonych nieruchomości.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Segmenty sprawozdawcze Grupy stanowią jej strategiczne jednostki gospodarcze oferujące różne produkty i usługi. Podlegają one odrębnemu zarządzaniu, ponieważ każda z działalności wymaga odmiennych technologii produkcji i różnych strategii marketingowych. Aktywa/pasywa segmentu są aktywami/pasywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio zakwalifikować do danego segmentu.

Stosownie do wymogów MSSF 8 "Segmenty operacyjne" segmenty operacyjne są określane na podstawie sprawozdań wewnętrznych dotyczących komponentów jednostki gospodarczej podlegających okresowym przeglądom dokonywanym przez kierownictwo.

Grupa UNIDEVELOPMENT działa w obszarze jednego segmentu operacyjnego:

- działalność deweloperska w zakresie sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi działalności deweloperskiej

Ponadto wyodrębnia się informację o obszarach geograficznych: kraj.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku operacyjnego. Przychody, koszty, aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi grupy kapitałowej dokonują się w obrębie jednego segmentu.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są rozpoznawane, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz że kwotę przychodu można określić w wiarygodny sposób. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej otrzymanych lub należnych zapłat po pomniejszeniu o rabaty, odpisy, VAT i inne podatki związane ze sprzedażą. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i przekazania znaczącego ryzyka na odbiorcę. Przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych rozpoznaje się zgodnie z zasadami rachunkowości omówionymi w pozycji „Kontrakty budowlane”. Przychody z tytułu realizacji umów o budowę nieruchomości są rozpoznawane zgodnie z zasadami opisanymi w pozycji „Umowy o budowę nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne.”

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco, w odniesieniu do głównej kwoty należnej według efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo udziałowców/akcjonariuszy do otrzymania płatności.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie, z którą zysk lub stratę brutto koryguje się o skutki transakcji mających bezgotówkowy charakter, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności środków

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej, oraz o pozycje przychodowe i kosztowe związane z przepływami środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, ponieważ dotyczą one głównie inwestycji. Odsetki zapłacone są wykazywane w działalności finansowej, ponieważ stanowią element kosztu finansowania.

SZACUNKI ZARZĄDU SPÓŁKI

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeżeli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeżeli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i okresów przyszłych.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Szacunki Grupy dotyczą między innymi utworzonych rezerw, wyceny kontraktów budowlanych, odpisów aktualizujących wartość aktywów, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych. Istotne założenia, nieopisane w niniejszym punkcie, przyjęte przy szacowaniu powyższych wartości zostały omówione w opisie ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółki Grupy corocznie dokonują weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Dla celów podatkowych stosuje się stawki wynikające z załącznika nr 1 oraz postanowień art. 16j, art. 16m ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. podatek dochodowy od osób prawnych (Dz.U. 54/2000 poz.654 z późniejszymi zmianami). Zmiana numeracji załączników i artykułów w w/w ustawie nie wymaga zmiany Polityki rachunkowości.

Niefakturowane usługi podwykonawców i rezerwy na naprawy gwarancyjne.

Zostały opisane powyżej, w akapicie Rezerwy.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Skutki rozliczenia połączeń spółek znajdujących się pod wspólną kontrolą, zgodnie z przyjętą zasadą rachunkowości, odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależne.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Rezerwy na sprawy sporne

Spółka Grupy może być stroną postępowań sądowych. Dział prawny Spółki oraz kancelarie zewnętrzne wraz z Zarządem Spółki dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmują decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach Spółki oraz wysokości rezerwy.

Płatność w formie akcji.

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Spółki Grupy szacują wartość godziwą objętych warrantów w ramach Programu Motywacyjnego w oparciu o modele wyceny wskazane w MSSF 2. W spółkach Grupy ujmuje się wartość tych przyznanych instrumentów kapitałowych co do których oczekuje się (wg aktualnych szacunków), że będą objęte.

W przypadku niezrealizowania Programu Motywacyjnego ze względu na brak spełnienia warunków nierynkowych i lojalnościowych ujęty wcześniej koszt podlega odwróceniu w rachunku zysków i strat.

Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Rozpoznawanie sprzedaży na kontraktach budowlanych

Przychody z wykonania kontraktów budowlanych, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach obrotowych – ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (budżet kontraktu). Budżety poszczególnych kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku rozpoznanej starty na kontrakcie jest ona niezwłocznie ujmowana.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie obrotowym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Rozpoznawanie sprzedaży w przypadku umów o budowę nieruchomości

W przypadku gdy umowa spełnia definicję kontraktu na usługi budowlane a ryzyka i korzyści przenoszone są na nabywcę rozpoznawanie przychodów następuje metodą procentowego zaawansowania prac tj. zgodnie z zasadami przyjętymi dla kontraktów budowlanych.

3.2. ZASADY KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zawierają sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek podporządkowanych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu takich samych zasad rachunkowości.

Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia.

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą proporcjonalną.

Jednostki stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany udziałowcom jednostki dominującej oraz udziałowcom mniejszościowym.

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

3.3. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

3.2.1.1. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (STAN NA OSTATNI DZIEŃ OKRESU)

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	57 445 341,54	16 262 862,06	42 101 260,75	10 298 239,02
Aktywa obrotowe	105 857 113,95	25 524 959,96	192 543 193,43	47 097 302,83
Aktywa razem	173 302 455,49	41 787 822,02	234 644 454,18	57 395 541,85
Kapitał własny	118 630 657,04	28 605 000,25	110 661 218,63	27 068 445,44
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	54 671 798,45	13 182 821,77	123 983 235,55	30 327 096,41
Pasywa razem	173 302 455,49	41 787 822,02	234 644 454,18	57 395 541,85

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 PLN/EURO.

– 31 grudnia 2012 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 PLN/EURO.

3.3.2. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	53 542 659,16	12 714 951,12	98 209 381,80	23 531 095,89
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	28 129 351,48	6 679 969,48	2 906 139,20	696 314,74
Koszty sprzedanych produktów i usług	44 476 726,76	10 562 034,38	82 248 846,09	19 706 930,73
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	28 129 351,48	6 679 969,48	2 906 139,20	696 314,74
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	9 065 932,40	2 152 916,74	15 960 535,71	3 824 165,16
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 769 884,59	2 557 559,86	10 349 126,04	2 479 664,09
Zysk (strata) brutto	10 834 764,15	2 572 967,03	7 988 097,96	1 913 958,68
Zysk (strata) netto	9 973 863,15	2 368 526,04	11 347 948,94	2 718 983,36
Całkowite dochody ogółem	9 973 863,15	2 368 526,04	11 347 948,94	2 718 983,36

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2110 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1736 PLN/EURO.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

3.3.3. PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EURO

Wyszczególnienie	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-10 797 752,86	-2 564 177,83	36 852 415,11	8 829 886,69
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	92 555 175,80	21 979 381,57	-66 973 057,76	-16 046 831,93
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-70 964 428,81	-16 852 155,97	30 817 987,29	7 384 029,92
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	10 792 994,13	2 563 047,76	697 344,64	167 084,68
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 623 107,69	886 235,43	2 925 763,05	662 416,92
G. Środki pieniężne na koniec okresu	14 416 101,82	3 476 104,80	3 623 107,69	886 235,43

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2013 r.-31.12.2013 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:
 - 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 4,2110 PLN/EURO,
 - do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EURO,
 - do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku, tj. kurs 4,1472 PLN/EURO.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2012 r.-31.12.2012 r., przyjęto niżej opisane kursy EURO:
 - 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 4,1736 PLN/EURO,
 - do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2011 roku, tj. kurs 4,4168 PLN/EURO,
 - do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku, tj. kurs 4,0882 PLN/EURO.

4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa prowadząc działalność gospodarczą narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko zmiany referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa nie zawierała kontraktów, które są (lub mogą być denominowane i wyrażone) w walutach obcych.

Instrumenty pochodne

Grupa nie zawierała transakcji pochodnych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym.

Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR

Stopa referencyjna NBP ma wpływ na poziom krótkoterminowych depozytów na rynku międzybankowym i tym samym jest podstawą do ustalania w ramach operacji otwartego rynku stopy WIBOR. Grupa buduje strukturę finansową w oparciu o kapitał własny oraz instrumenty dłużne. Do najczęstszych należy zaliczyć kredyty bankowe oraz dłużne papiery wartościowe – obligacje korporacyjne, oparte na zmiennym oprocentowaniu. W związku z tym Grupa narażona jest na ryzyko wzrostu stóp procentowych, w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. W przypadku wzrostu stóp procentowych wpływających na wzrost ceny pieniądza w czasie na rynkach międzybankowych oraz kapitałowym następuje wzrost kosztów obsługi finansowania zewnętrznego, co prowadzi do spadku rentowności realizowanych przez Grupę inwestycji. Jednocześnie wzrost kosztu pieniądza ma wpływ na skłonność i zdolność klientów do zaciągania kredytów hipotecyjnych, które stanowią jedno ze źródeł finansowania zakupu mieszkań oferowanych przez Grupę, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych, perspektyw rozwoju oraz działalności.

Grupa UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie danych historycznych oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31.12.2013r. na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZMIANA STÓP PROCENTOWYCH	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
Kredyty bankowe	+/- 100 pb	+/- 231.761pln
23 176 155 PLN		

Ryzyko kredytowe

Grupa Unidevelopment stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracuje z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu wzmocnienia bieżącej płynności finansowej Grupa korzystała z kredytu w rachunku bieżącym z limitem 1 000 tys. PLN. Spółki z Grupy Unidevelopment w roku 2013r. posiadały kredyty celowe finansujące przedmiotowe przedsięwzięcia inwestycyjne. Na dzień 31.12.2013r. Grupa korzystała z:

- kredytu w Banku Pekao SA,
- kredytu w Spółdzielczym Banku Rozwoju w Szepletowie

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, ponieważ na bieżąco dba o utrzymanie właściwych wskaźników finansowych niezbędnych do pozyskania finansowania bankowego. Ponadto Grupa korzystała z finansowania udzielonego przez głównego udziałowca UNIBEP. S.A w formie pożyczek. Oprocentowania pożyczek oparte jest o stałą stawkę, a określone na podstawie stawek obowiązujących na rynku komercyjnym. Pozyskiwane środki były przeznaczone na określone projekty deweloperskie realizowane w formie spółek celowych powoływanych do realizacji poszczególnych inwestycji.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także utrzymuje odpowiednie relacje z instytucjami finansowymi. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowane będzie ze środków własnych Grupy, kredytów bankowych, obligacji oraz wpłat nabywców lokali mieszkalnych. Zarządzanie płynnością wspomagane jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. działania, kondycję finansową Grupy ryzyko utraty płynności można uznać za mało istotne.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej udziałowców.

5. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej jednostki i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej jednostki.

Aktywa finansowe stanowią każdy składnik aktywów mający postać:

- a) środków pieniężnych,
- b) instrumentu kapitałowego innej jednostki,
- c) umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki lub
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach,
- d) kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych,
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki.

Zobowiązanie finansowe to każde zobowiązanie, będące:

- a) wynikającym z umowy o zobowiązaniu:
- wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce lub

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

– wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie niekorzystnych warunkach,
b) kontraktem, który będzie rozliczony lub może być rozliczony we własnych instrumentach kapitałowych jednostki i jest:
– instrumentem niepołączonym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek dostarczenia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych lub
– instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego, lub na inny moment po początkowym ujęciu, Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z czterech kategorii:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone przez Grupę jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych lub obrotowych w zależności od przewidywanego okresu ich utrzymywania.

Wartość godziwą aktywów finansowych ustala się:

- dla instrumentów notowanych na aktywnym rynku w oparciu o ostatnie notowania dostępne na koniec okresu sprawozdawczego,
 - dla instrumentów dłużnych nienotowanych na aktywnym rynku w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
 - dla terminowych instrumentów pochodnych (forward) w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych
- Grupa klasyfikuje zasady pomiaru wartości godziwej wykorzystując poniższą hierarchię odzwierciedlającą wagę danych źródłowych wykorzystywanych do wyceny:
- poziom 1: kwotowania (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
 - poziom 2: dane źródłowe inne niż kwotowania zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośredni (pochodne cen),
 - poziom 3: dane źródłowe dla aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane źródłowe nieobserwowalne).

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, niebędące pożyczkami i wierzytelnościami Grupy oraz aktywami finansowymi w jednostkach podporządkowanych, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Spółki Grupy mają stanowczy zamiar i są w stanie utrzymać je do w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

Grupa wycenia te aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dopuszcza się stosowanie uproszczonych metod wyceny, jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. W takiej sytuacji inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są w momencie początkowego ujęcia w kwocie wymaganej zapłaty, a w okresie późniejszym, w tym: w okresach sprawozdawczych, w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartość bilansowa

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Stan na dzień 31-12-2013r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży						
Kaucje z tytułu umów o budowę					-1 642 657,23	-1 642 657,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności *			14 149 294,55			14 149 294,55
Pożyczki udzielone			7 064 804,57			7 064 804,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania					-34 720 888,59	-34 720 888,59
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					-5 010 454,15	-5 010 454,15
			21 214 099,12	0	-41 373 989,97	-20 159 900,85

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość godziwa instrumentów finansowych i zobowiązań finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowej

Stan na dzień 31-12-2012r.

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość godziwa instrumentów finansowych i zobowiązań finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowej

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Porządek przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01-01-2013 do 31-12-2013	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			594 152,32		-774 952,97	-180 800,65
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych					-1 744,04	-1 744,04
Rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących			-183 991,68			-183 991,68
Zyski/straty z tytułu wyceny			1 201,26		-1 268,42	-67,16
Zyski/straty ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych						
Ogółem			411 361,90		-777 965,43	-366 603,53

Za okres od 01-01-2012 do 31-12-2012	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody/koszty z tytułu odsetek			181 552,95		-2 504 665,2	-2 323 112,25
Zyski/straty z tytułu wyceny			- 986,20		-1001,21	-1 987,41
Ogółem			180 566,75		-2 505 666,41	-2 325 099,66

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków w roku 2013 jak i 2012 w Grupie nie występowały.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w roku 2013 jak i roku 2012 w Grupie nie występowały.


PREZES Zarządu
Zbigniew Gościński


DYREKTOR FINANSOWY
Wojciech Dawidziuk

Warszawa 15-03-2014

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Środki trwałe	391 647,04	497 028,42
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	105 449,60	119 509,76
- urządzenia techniczne i maszyny	28 931,66	28 061,68
- środki transportu	154 227,00	226 425,60
- inne środki trwałe	103 038,78	123 031,38
RAZEM	391 647,04	497 028,42

Zmiana stanu środków trwałych w roku 2013:

Wyszczególnienie	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2013 r.	140 600,00	75 364,00	360 992,80	137 438,58	714 395,38
Zwiększenia(z tytułu)		20 030,48			20 030,48
- zakup		20 030,48			20 030,48
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2013r	140 600,00	95 394,48	360 992,80	137 438,58	734 425,86
UMORZENIE 01.01.2013 r.	21 090,24	47 302,32	134 567,20	14 407,20	217 366,96
Umorzenia za okres (z tytułu)	14 060,16	19 160,50	72 198,60	19 992,60	125 411,86
Zwiększenia	14 060,16	19 160,50	72 198,60	19 992,60	125 411,86
- amortyzacja bieżąca	14 060,16	19 160,50	72 198,60	19 992,60	125 411,86
UMORZENIE 31.12.2013r.	35 150,40	66 462,82	206 765,80	34 399,80	342 778,82
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2013 r.	119 509,76	28 061,68	226 425,60	123 031,38	497 028,42
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2013r.	105 449,60	28 931,66	154 227,00	103 038,78	391 647,04

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Zmiana stanu środków trwałych w roku 2012:

	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
Wyszczególnienie					
WARTOŚĆ BRUTTO 01.01.2012 r.	140 600,00	81 411,00	360 992,80	20 461,84	603 465,64
Zwiększenia(z tytułu)		3 790,00		116 976,74	120 766,74
- zakup		3 790,00		116 976,74	120 766,74
Zmniejszenia		9 837,00			9 837,00
- likwidacja i inne		9 837,00			9 837,00
WARTOŚĆ BRUTTO 31.12.2012r	140 600,00	75 364,00	360 992,80	137 438,58	714 395,38
UMORZENIE 01.01.2012 r.	7 030,08	34 686,73	62 368,60	5 796,33	109 881,74
Umorzenie za okres (z tytułu)	14 060,16	12 615,59	72 198,60	8 610,87	107 485,22
Zwiększenia	14 060,16	21 975,29	72 198,60	8 610,87	116 844,92
- amortyzacja bieżąca	14 060,16	21 975,29	72 198,60	8 610,87	116 844,92
Zmniejszenia:		9 359,70			9 359,70
- umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych		9 359,70			9 359,70
UMORZENIE 31.12.2012r.	21 090,24	47 302,32	134 567,20	14 407,20	217 366,96
WARTOŚĆ NETTO 01.01.2012 r.	133 569,92	46 724,27	298 624,20	14 665,51	493 583,90
WARTOŚĆ NETTO 31.12.2012r.	119 509,76	28 061,68	226 425,60	123 031,38	497 028,42

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZA ROK ZAKOŃCZONY	
	31-12-2013	31-12-2012
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	77 677,87	102 554,67
- działalność pozostała	77 677,87	102 554,67
Koszty ogólnego zarządu	47 733,99	13 573,03
RAZEM	125 411,86	116 127,70

Jednostki Grupy jako leasingobiorcy używają na podstawie umów leasingu finansowego następujące rzeczowe aktywa trwałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto	Wartość początkowa	Wartość bilansowa netto
Środki transportu	360 992,80	154 227,00	360 992,80	226 425,60
RAZEM	360 992,80	154 227,00	360 992,80	226 425,60

Struktura własnościowa środków trwałych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	2013-12-31	2012-12-31
Własne	105 449,60	45 833,54
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	191 535,60	345 935,36
- umowy leasingu	154 227,00	226 425,60
RAZEM	296 985,20	391 768,90

Spółki GRUPY nie użytkują środków trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.
Grupa nie posiada zabezpieczeń na majątku trwałym.
Grupa nie otrzymywała odszkodowań w odniesieniu do środków trwałych.
Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w majątku trwałym.

6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Wartość firmy	35 302 597,95	35 302 597,95
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	44 333,31	-
- inne wartości niematerialne i prawne licencje	44 333,31	-
RAZEM	35 346 931,26	35 302 597,95

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

ZMIANA STANU WNIP

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Wartość brutto na początek okresu	35 302 597,95	35 298 325,65
Zwiększenia	54 000,00	4 272,30
- zakup	54 000,00	
- zwiększenie kontroli nad Monday Palacza Sp. z o.o.		4 272,30
Wartość brutto na koniec okresu	35 356 597,95	35 302 597,95
Umorzenie na początek okresu		
Umorzenie za okres	9 666,69	
Umorzenie na koniec okresu	9 666,69	
Wartość netto na koniec okresu	35 346 931,26	

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych jest wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad spółką GN INVEST sp. z o.o., obecnie GN INVEST UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA oraz nad spółką G81 sp. z o.o., obecnie G81 UDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Na dzień bilansowy przeprowadzono test na utratę wartości użytkowej firmy za pomocą zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF. W wyniku przeprowadzonego testu nie stwierdzono utraty wartości.

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu		
Zwiększenia stanu, z tytułu:		
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- nabycia nieruchomości		
- aktywowanych późniejszych nakładów		
- zysk netto wynikający z wyceny do wartości godziwej	9 960 701,69	
- przekwalifikowanie z zapasów	12 103 298,31	
Zmniejszenia stanu, z tytułu:		
- zbycia nieruchomości		
- reklasyfikacji z oraz do Innej kategorii aktywów		
- strata netto wynikająca z wyceny do wartości godziwej		
- inne zmniejszenia		
Bilans zamknięcia	22 064 000,00	
Niezrealizowane zyski/straty za okres ujęte w rachunku zysków i strat (pozycja pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych)	9 960 701,69	

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Zgodnie z Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki Woia House sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2013 w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości przy Al. Prymasa Tysiąclecia 79 w Warszawie, Spółka dokonała przekwalifikowania gruntu z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej została ujęta w wartości godziwej na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego na dzień 31-12-2013.

6.4. Odpisy aktualizujące

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Stan na początek okresu	1253241,62	-
- zapasy	1 253 241,62	
a) zwiększenia (z tytułu)	183 991,68	-
- należności z tytułu dostaw i usług	183 991,68	
- zapasy		1 253 241,62
b) zmniejszenia (z tytułu)	819 784,44	
- zapasy	819 784,44	
ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI RAZEM	617448,86	1 253 241,62
- zapasy	433 457,18	1 253 241,62
- należności z tytułu dostaw i usług	183 991,68	

6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Należności z tytułu dostaw i usług	4 198 076,66	1 718 445,55
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	935 948,44	3 554 020,33
Inne należności niefinansowe	173 336,45	58 969,90
Należności wekslowe		1,15
Zaliczki udzielone na dostawy	8 841 933,00	
- na zakup usług	16 933,00	42 286,98
- na zakup towarów	8 825 000,00	
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO RAZEM	14 149 294,55	5 373 723,91
Odpisy aktualizujące wartości należności	183 991,68	
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	14 333 286,23	5 373 723,91

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
a) od 1 miesiąca	23 375,52	912 490,44
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 019 557,20	500 540,00
c) od 3 do 6 miesięcy	-	160 160,00
d) należności przeterminowane	331 171,45	145 255,11
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO	4 382 068,34	1 718 445,55
e) odpisy aktualizujące wartość należności	- 183 991,68	-
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	4 198 076,66	1 718 445,55

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
a) od 1 miesiąca	25 692,54	130 865,87
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	40 103,61	11 755,56
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	81 067,63	-
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	176 080,99	-
e) powyżej 1 roku	8 226,68	2 633,68
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	331 171,45	145 255,11

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	14 149 294,55	x	5 373 723,91
RAZEM	x	14 149 294,55	x	5 373 723,91

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych i zaliczek. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących wartość należności wątpliwych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- w 2013 r. wpłacono jednemu kontrahentowi zaliczki na zakup towarów w kwocie 8,8 mln złotych.

- w 2012 największe należności stanowiły należności budżetowe. W przypadku należności z tytułu dostaw i usług największe należności Grupa posiadała od dwóch kontrahentów na łączną kwotę 1,06 mln złotych.

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.6. ZAPASY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Produkcja niezakończona	14 783 767,58	17 681 331,26
Produkty gotowe	28 837 288,16	25 138 922,10
Towary	33 638 631,48	59 310 918,43
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	77 254 687,22	102 131 171,79
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-433 457,18	1 253 241,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	76 821 230,04	100 877 930,17

W roku 2013 aktywowano na zapasach kwotę 562tys. zł kosztów finansowania zewnętrznego.

Wartość zapasów których wykorzystania/sprzedania oczekują się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31-12-2013 wynosi 30,95 mln złotych.

Grupa posiada zabezpieczenia na zapasach w wysokości 110 956 000,00 zł. Zadłużenie kredytowe na dzień bilansowy wynosi 23 176 155,27 zł

6.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
- PLN	x	14 416 101,82	x	3 623 107,69
RAZEM	x	14 416 101,82	x	3 623 107,69

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy w zależności od aktualnego zapotrzebowania na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31-12-2013 wynosi 14 416 101,82 złotych.

6.8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Krótkoterminowe	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	318 445,27	367 402,66
- pozostałe koszty	20 400,00	49 714,02
- ubezpieczenie pojazdów	1 776,53	20 158,31
- materiały reklamowe	275 102,30	297 530,33
- inne koszty	1 166,44	
- pozostałe koszty finansowe	20 000,00	
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	137 521,27	810 018,71
- niedeklarowana nadwyżka VAT naliczonym nad należnym	137 521,27	810 018,71
RAZEM	455 966,54	1 177 421,37

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.9. POŻYCZKI UDZIELONE

POŻYCZKI UDZIELONE NA 31-12-2013 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	termin spłaty	wartość bilansowa na dzień 31-12-2013
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	27.12.2012	3 531 693,35 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	3 920 179,61 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	28.01.2013	205 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	225 841,65 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	26.02.2013	925 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	1 011 333,32 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	26.03.2013	430 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	466 549,99 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	30.04.2013	150 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	161 500,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	31.05.2013	240 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	256 400,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	10.06.2013	270 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	286 200,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	30.07.2013	150 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	157 500,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	16.09.2013	170 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	175 100,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	30.10.2013	140 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	142 800,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	28.11.2013	140 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	141 400,00 zł
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. sp. kom.	31.12.2013	120 000,00 zł	Stale oprocentowanie	01.10.2015	120 000,00 zł

POŻYCZKI UDZIELONE NA 31-12-2012 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Warunki oprocentowania	termin spłaty	bilansowa wartość na dzień 31-12-2012
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o.	27-12-2012	3 531 693,35	stale oprocentowanie	31-01-2014	3 531 693,35
JUNIMEX DEVELOPMENT 7 Sp. z o.o. s.k.	14-12-2012	50 000,00	stale oprocentowanie	28-02-2013	50 000,00

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.10. KAPITAŁY

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy dzieli się na 31.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. są:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 27.000.000 akcji stanowiących 85,04% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Mariusz Sawoniewski – będący w posiadaniu 3.170.000 akcji stanowiących 9,98% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 4,98% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31-12-2012 r. wynosił 3 175 000 zł i był podzielony na 3 175 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł.

Udziałowcy posiadali następującą ilość udziałów:

- UNIBEP S.A. - 2 700 udziałów
- Mariusza Sawoniewskiego - 317 udziałów
- Zbigniewa Tadeusza Gościckiego - 158 udziałów

W dniu 1 października 2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników UDM2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego tej spółki o kwotę 53 573 300,00 zł poprzez utworzenie 535 733 nowych, równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy przeznaczając je do objęcia w całości przez jednego wspólnika tej spółki, to jest UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. w Warszawie w zamian za wkład niepieniężny w postaci:

- a) 19 000 udziałów o wartości nominalnej 1 000 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości 19 000 000 złotych, w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością G 81 z siedzibą w Bielsku Podlaskim, KRS 0000390524, NIP 543-21-79-652, REGON 200452552; Wartość rynkową (zbywcą) opisywanych wyżej udziałów ustalono na kwotę 28 398 500,00 złotych.
- b) 1 000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy z nich, wszystkie o łącznej wartości nominalnej 50 000 złotych, w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością GN INVEST z siedzibą w Warszawie, KRS 0000204800, NIP 522-27-32-982, REGON 015732154; Wartość rynkową (zbywcą) opisywanych wyżej udziałów ustalono na kwotę 25 174 800,00 złotych.

6.11. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
DŁUGOTERMINOWE	4 348 027,58	14 677 614,56
- zobowiązania z tytułu pożyczek	4 348 027,58	14 647 743,74
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		29 870,82
KRÓTKOTERMINOWE	30 372 861,01	88 344 405,58
- zobowiązania z tytułu kredytów	23 176 155,27	77 126 834,00
- zobowiązania z tytułu pożyczek	7 163 045,71	
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 224,04	111 256,90
- inne	1 435,99	
RAZEM	34 720 888,59	103 022 020,14

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów na dzień 31-12-2013 oraz na okres porównywalny nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2013

Firma	Przedmiot transakcji	Data umowy	Kwota udzielona	termin spłaty	wartość na dzień	Zabezpieczenie
Bank PKO BP SA	w rachunku bieżącym	11.09.2012	1 000 000,00 zł	10.09.2014	0,00 zł	weksel własny
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	kredyt deweloperski	04.08.2010	50 000 000,00 zł	30.11.2014	0,00 zł	hipoteka z tytułu łącznej w kwocie 50 mln zł nieruchomości położonej w Warszawie, ul. Wyścigowa 14, hipoteka kaucyjna 8 mln zł, przelew wierzycielności z polisy, weksel in blanco poręczony przez Unibep S.A. do kwoty 5 mln zł; pełnomocnictwo do rachunku, ceja globalna, całkowite wykreślenie hipoteki nastąpiło w marcu 2014 r.
Pełkao S.A.	Kredyt inwestycyjny	04.03.2013	33 978 000,00 zł	30.06.2015	15 447 051,50 zł	wpisana na pierwszym miejscu umowa hipoteki do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu, nie niższej niż 69 955 000,00 PLN na nieruchomości, - zastaw rejestrowy na prawach z Umowy Rachunków Bankowych, zastaw rejestrowy na akcjach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Komplementariusza, blokada Rachunku Sprzedaży i Rachunku VAT oraz warunkowa blokada Rachunku, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na Rachunkach Bankowych, ceja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzycielności z tytułu umów ubezpieczenia, ceja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzycielności z tytułu Kontraktu, umowa gwarancji korporacyjnej, Umowa podporządkowania płatności, odwiadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, weksel własny in blanco
Pełkao S.A.	Kredyt obrotowy	04.03.2013	1 000 000,00 zł	30.06.2015	300 215,68 zł	
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Szepietowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	kredyt deweloperski	30.12.2013	7 427 582,72 zł	31.01.2014	7 427 582,72 zł	hipoteka umowna do kwoty 21 320 000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu, hipoteka umowna do kwoty 9 840 000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu, hipoteka umowna do kwoty 9 840 000,00 PLN obejmująca kapitał, odsetki i inne koszty od udzielonego kredytu, przelew wierzycielności z umowy ubezpieczenia od ryzyka budowlanych realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, globalna ceja wierzycielności przysługujących z umów sprzedaży lokali mieszkalnych wraz ze wszystkimi przynależnościami zlokalizowanych w inwestycji, weksel in blanco, odrębne odwiadczenia o poddaniu się egzekucji wystawcy weksla i Poręczyciela, odrębne pełnomocnictwa do rachunków Kredytobiorcy

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2012

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Warunki oprocentowania	Data umowy	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	64 000 000,00 zł	62 193 346,49 zł	WIBOR 1M + marża	10-08-2011	30-04-2013	Hipoteka na II miejsce do kwoty 108.800.000,00 zł, na nieruchomości KW nr WAM/00142556/5 położonej w Warszawie; ceja praw z polisy ubezpieczenia budowy od ryzyka budowlanych; weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji skądane w trybie art. 97 Prawa bankowego	kredyt obrotowy developerski
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	6 000 000,00 zł	5 933 487,60 zł	WIBOR 1M + marża	10-08-2011	30-04-2013	Hipoteka na I miejsce do kwoty 10.200.000,00 zł, na nieruchomości KW nr WAM/00142556/5 położonej w Warszawie; ceja praw z polisy ubezpieczenia budowy od ryzyka budowlanych; weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji skądane w trybie art. 97 Prawa bankowego	kredyt rewolwingowy
Spółdzielczy Bank Rozwoju w Sułkowie / Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	50 000 000,00 zł	9 000 000,40 zł	WIBOR 3M + marża	30.06.2012	30.05.2013	Hipoteka zwykła łączna w kwocie 50mln zł, hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 8mln zł, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy, weksel własny in blanco poręczony przez Unibep do kwoty 10mln zł, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, globalna ceja wierzytelności przyszłych wyników z umów sprzedaży powierzchni w inwestycji będącej przedmiotem kredytowania, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela wekslowego o poddaniu się egzekucji, złożone w trybie art. 91. Prawa bankowego.	kredyt obrotowy developerski

POŻYCZKI UZYSKANE NA 31-12-2013r.

Nazwa pożyczkodawcy	Data umowy	Kwota uzyskana	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2013
UNIBEP S.A.	18-05-2010	3 500 000,00 zł	stałe oprocentowanie	31-12-2014	3 556 344,76 zł
UNIBEP S.A.	03-07-2012	1 500 000,00 zł	stałe oprocentowanie	30-06-2014	1 606 129,31 zł
UNIBEP S.A.	26-04-2012	2 889 164,00 zł	stałe oprocentowanie	31-12-2015	2 960 801,40 zł
UNIBEP S.A.	15-10-2012	1 340 000,00 zł	stałe oprocentowanie	31-08-2015	1 387 226,18 zł
UNIBEP S.A.	28-06-2013	2 000 000,00 zł	stałe oprocentowanie	30-06-2014	2 000 571,64 zł

Kredyty i pożyczki długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Struktura umownych terminów wymagalności niezdykontowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów i pożyczek przedstawia się w następujący sposób:

	31-12-2013		31-12-2012	
	Wartość bilansowa	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne	Wartość bilansowa	Niezdykontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	30 176 155,27	30 339 200,98	88 233 148,68	88 474 376,88
b) powyżej 1 roku do 3 lat	4 229 164,00	4 348 027,58	14 647 743,74	14 644 383,99
c) powyżej 3 lat do 5 lat				
d) powyżej 5 lat				
RAZEM	34 405 319,27	34 687 228,56	102 880 892,42	103 118 760,09

Potencjalne zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przyznanych lecz niewykorzystanych kredytów oraz Instrumentów finansowych na dzień 31-12-2013 r.:

Firma	Przedmiot transakcji	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość na dzień	Niewykorzystana kwota na 31-12-2013
Pekao S.A.	Kredyt inwestycyjny	04.03.2013	33 978 000,00 zł	30.06.2015	15 447 051,50 zł	18 530 948,50 zł
Pekao S.A.	Kredyt obrotowy	04.03.2013	1 000 000,00 zł	30.06.2015	300 218,68 zł	699 781,32 zł

6.11. 1. LEASING

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu finansowego dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ			
	31-12-2013		31-12-2012	
	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	Minimalne opłaty leasingowe	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych
- poniżej 1 roku	35 201,09	32 224,04	106 828,23	111 256,84
- od 1 do 5 lat	0,00	0,00	35 457,44	29 870,88
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	35 201,09	32 224,04	142 285,67	141 127,72
- w tym przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu finansowego	-2 977,05	0,00	-1 157,95	0,00
Wartość bieżąca	32 224,04	32 224,04	141 127,72	141 127,72

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.12. REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POZĄTEK OKRESU	7 967 811,36	6 346 368,10
- świadczenia pracownicze	90 291,38	88 335,00
- badanie bilansu	27 000,00	22 000,00
- premie i nagrody	367 325,32	294 102,10
- koszty pozostałe	7 000,00	5 000,00
- koszty podwykonawców	5 976 194,66	5 936 931,00
- rezerwa na naprawy gwarancyjne.	1 500 000,00	
a) zwiększenia (z tytułu)	8 049 961,69	5 883 962,36
- świadczenia pracownicze	85 947,04	52 006,97
- badanie bilansu	28 000,00	27 000,00
- premie i nagrody	404 789,65	367 325,32
- koszty pozostałe	13 000,00	3 937 630,07
- koszty podwykonawców	7 518 225,00	
- rezerwa na naprawy gwarancyjne.	0,00	1 500 000,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	7 570 679,40	4 262 519,10
- świadczenia pracownicze	44 659,42	50 050,59
- badanie bilansu	27 000,00	22 000,00
- premie i nagrody	367 325,32	294 102,10
- koszty pozostałe	7 000,00	5 000,00
- koszty podwykonawców	5 624 694,66	3 891 366,41
- rezerwa na naprawy gwarancyjne.	1 500 000,00	
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	8 447 093,65	7 967 811,36
- świadczenia pracownicze	131 579,00	90 291,38
- badanie bilansu	28 000,00	27 000,00
- premie i nagrody	404 789,65	367 325,32
- koszty pozostałe	13 000,00	7 000,00
- koszty podwykonawców	7 869 725,00	5 976 194,66
- rezerwa na naprawy gwarancyjne.	0,00	1 500 000,00

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE
NA POZĄTEK OKRESU

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE
NA KONIEC OKRESU

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

	31-12-2013	31-12-2012
	283,00	228,00
- odpłaty emerytalne	-	-
- odpłaty rentowe	-	228,00
a) zwiększenia (z tytułu)	30,00	55,00
- odpłaty emerytalne	-	-
- odpłaty rentowe	30,00	55,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	6 086,05
- odpłaty emerytalne	-	3 612,50
- odpłaty rentowe	-	2 473,55
	313,00	283,00
- odpłaty emerytalne	-	-
- odpłaty rentowe	313,00	283,00

WYSZCZEGÓLNIENIE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA POZĄTEK OKRESU

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

a) zwiększenia (z tytułu)

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

b) wykorzystanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

c) rozwiązanie (z tytułu)

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

REZERWY DŁUGOTERMINOWE EMERYTALNO-RENTOWE NA KONIEC OKRESU

- odpłaty emerytalne

- odpłaty rentowe

STAN NA DZIEŃ		
	31-12-2013	31-12-2012
	7 712,00	6 881,00
- odpłaty emerytalne	6 432,00	5 882,00
- odpłaty rentowe	1 280,00	999,00
a) zwiększenia (z tytułu)	-	831,00
- odpłaty emerytalne	-	550,00
- odpłaty rentowe	-	281,00
b) wykorzystanie (z tytułu)	1 157,00	-
- odpłaty emerytalne	1 063,00	-
- odpłaty rentowe	94,00	-
c) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
- odpłaty emerytalne	-	-
- odpłaty rentowe	-	-
	6 555,00	7 712,00
- odpłaty emerytalne	5 369,00	6 432,00
- odpłaty rentowe	1 186,00	1 280,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2012-2013:

- stopa dyskonta w 2013 roku	4,20%
- stopa dyskonta w 2012 roku	3,70%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń	5,00%

Ostatnia wycena niezależnego aktuarialisty została wykonana na dzień 31 grudnia 2013 roku.

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Projekcja aktuarialna bieżących wartości przyszłych zobowiązań Spółki wobec pracowników na datę 31.12.2014r. przedstawia się następująco:

Nazwa świadczenia	Rezerwa krótkoterminowa	Rezerwa długoterminowa	Razem
odprawa emerytalna	0	7 783	7 783
odprawa rentowa	361	1 478	1 839
Razem	361	9 261	9 622

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 2014-12-31 ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Zgodnie z MSR 19 wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury populacji pracowników, stopy dyskonta i faktycznego wzrostu wynagrodzeń.

Przy szacowaniu prognozy założono, że osoby które osiągną wiek emerytalny w ciągu najbliższego roku, odejdą od razu na emeryturę i otrzymają odprawę emerytalną. Poza tym przyjęto, że osoby które są obecnie w wieku emerytalnym a jeszcze nie odeszły na emeryturę, odejdą na emeryturę w ciągu najbliższego roku i otrzymają odprawę emerytalną.

Analiza wrażliwości rezerw

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości rezerw na świadczenia pracownicze na kluczowe parametry modelu aktuarialnego.

Pierwszy wiersz tabeli pokazuje wyjściowe rezerwy. Pozostałe wiersze przedstawiają, jak zmiana danego parametru modelu aktuarialnego - przy pozostawieniu pozostałych parametrów bez zmian - wpływa na kwoty rezerw.

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	odprawa emerytalna	odprawa rentowa	niewykorzystane urlopy	razem
wyjściowe kwoty rezerw	5 369	1 499	131 579	138 447
współczynnik rotacji -1,0%	5 816	1 560	131 579	138 955
współczynnik rotacji +1,0%	4 975	1 446	131 579	138 000
prawdopodobieństwo Inwalidztwa -0,5%	5 425	1 207	131 579	138 211
prawdopodobieństwo Inwalidztwa +0,5%	5 313	1 799	131 579	138 691
techniczna stopa dyskontowa -1,0%	6 512	1 591	131 579	139 682
techniczna stopa dyskontowa +1,0%	4 466	1 420	131 579	137 465
wzrosty podstaw				
wynagrodzenia w Firmie -1,0%	4 792	1 444	131 579	137 815
wynagrodzenie w Firmie +1,0%	6 205	1 563	131 579	139 347

Ostatnia wycena niezależnego aktuarialisty została wykonana na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
- z tytułu dostaw i usług	3 752 088,85	8 352 226,07
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	837 808,63	410 552,47
- z tytułu wynagrodzeń	0,00	
- zaliczki otrzymane na dostawy	73 333,06	5 000,00
- inne, w tym:	347 223,61	15 375,88
- z tytułu nadwyżki VAT	226 682,25	
RAZEM	5 010 454,15	8 783 154,42

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	1 740 047,01	6 483 055,40
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 206 800,00	5 780,28
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10 200,00	6 894,42
d) od 6 miesięcy do 1 roku		3 777,62
f) zobowiązania przeterminowane	795 041,84	1 852 718,35
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	3 752 088,85	8 352 226,07

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) do 1 miesiąca	1 055 153,53	589 651,49
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 538 660,63	1 251 297,21
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	31 192,54	11 691,24
c) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	76 148,50	78,41
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	795 041,84	1 852 718,35

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Zobowiązania krótkoterminowe – struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013		31-12-2012	
	WALUTA	PLN	WALUTA	PLN
a) w walucie polskiej	x	5 010 454,15	x	8 783 154,42
RAZEM	x	5 010 454,15	x	8 783 154,42

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na koniec 2013 roku i koniec 2012 roku nie występują.

6.14. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĄDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	465 611,70	77 624,95		543 236,65
Kontrakty - rezerwa na straty	60 262,14	97 143,18		157 405,32
Produkcja niezakończona podatkowo				0,00
Korekty zapasów w tym nieskonsolidowane	330 066,41		330 066,41	0,00
Wycena kredytów i pożyczek	1 201,26		629,62	571,64
Inne koszty	350 241,00	24 124,00		374 365,00
Odpis aktualizujący zapas	1 253 241,62		819 784,44	433 457,18
Suma ujemnych różnic przejściowych	2 460 624,13	198 892,13	1 150 480,47	1 509 035,79
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	467 520,00	37 789,00	218 591,00	286 718,00

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

DOTATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	31-12-2012	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2013
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")				
Leasing (wartość netto środków trwałych-zobowiązanie z tytułu leasingu)	85 297,88	36 725,08		122 022,96
Dyskonto zobowiązań	0,00	33 079,86		33 079,86
Odsetki nieotrzymane	1,15		1,15	0,00
Zapas deweloperski	150 525,52	53 821,55		204 347,07
Koszty finansowania zewnętrznego	67 500,30		35 329,52	32 170,78
Wycena kredytów i pożyczek	200,05		200,05	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej*	0,00	9 960 701,69		9 960 701,69
Wycena zapasów do wartości godziwej – połączenie*	7 407 459,66		7 407 459,66	0,00
Suma dodatnich różnic przejściowych	7 710 984,56	10 084 328,18	7 442 990,38	10 352 322,36
stawka podatkowa	0,19	0,19	0,19	0,19
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	1 465 087,00	1 916 022,00	1 414 169,00	1 966 940,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013
Bieżący podatek dochodowy	14 738,00	178 246,00
Dotyczący roku obrotowego	14 738,00	178 246,00
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	-3 374 589,00	682 655,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 374 589,00	682 655,00
Korekty konsolidacyjne dotyczące połączeń		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	-3 359 851,00	860 901,00
Efektywna stopa podatku		8%

*Pozycja wynikająca z przekwalifikowania nieruchomości spółki Wola House z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej.

Rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia mogą być przedmiotem kontroli przez organy podatkowe albo inne organy, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości podatkowe są obciążone znacznymi odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą. W takich warunkach ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie większe niż w innych krajach o ustabilizowanych systemach podatkowych.

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.15. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

KONTRAKTY DŁUGOTERMINOWE UJAWNIEŃ DOTYCZĄCE KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Planowane przychody z bieżących projektów		81 441 010,29
Planowane koszty z bieżących projektów		70 895 355,00
Planowana marża na bieżących projektach		10 545 655,29
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	80 734 088,00	81 441 010,29
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	70 188 431,58	70 895 355,00
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	10 545 656,42	10 545 655,29
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	-	-
Procent marży pozostającej do rozpoznania w następnych okresach	0%	0%
Skumulowana wartość faktur częściowych dotyczących bieżących projektów	-	-
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	-	81 441 010,29
- w tym dotyczące zakończonych projektów	-	81 441 010,29
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	-	-
- w tym dotyczące planowanej straty	-	-
Otrzymane zaliczki na realizowane kontrakty	-	-

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalania przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

6.16. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW BUDOWLANYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	-	-
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	-	-
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców netto	-	-
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizacyjnym brutto	-	-
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	699 848,47	82 184,70
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	942 808,76	19 455,00
Ogółem kaucje z tytułu umów budowlanych zatrzymane dostawcom	1 642 657,23	101 639,70

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.17. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
KRÓTKOTERMINOWE PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	2 852 263,63	2 633 829,93
- zaliczki otrzymane na działalność deweloperską	2 852 263,63	2 633 829,93

Długoterminowe przychody przyszłych okresów nie wystąpiły na 31-12-2013 oraz 31-12-2012.

6.18. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Grupa działa w obszarze jednego segmentu deweloperskiego obejmującej sprzedaż mieszkań, lokali usługowych i nieruchomości komercyjnych oraz obsługi deweloperskiej. Swoją działalność prowadzi na terytorium kraju. W roku 2013 sprzedaż do jednego kontrahenta przekroczyła 10% przychodów.

6.19. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	31-12-2013	31-12-2012
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM		
a) kraj	81 672 010,64	101 115 521,00
- sprzedaż deweloperska	53 542 659,16	98 209 381,80
- sprzedaż towarów	28 129 351,48	2 906 139,20
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	81 672 010,64	101 115 521,00

6.20. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) amortyzacja	135 078,55	116 127,70
b) zużycie materiałów i energii	393 496,40	971 107,34
c) usługi obce	52 871 548,70	56 844 863,80
d) podatki i opłaty	725 052,38	993 884,14
e) wynagrodzenia	2 738 545,18	2 324 803,38
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	370 811,68	343 020,70
g) pozostałe koszty rodzajowe	451 260,87	1 433 419,83
KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW RAZEM	57 685 793,76	63 027 226,89
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-10 135 146,01	23 774 491,50
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-279 179,15	-2 369 705,52
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-2 794 741,84	-2 183 166,78
KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	44 476 726,76	82 248 846,09

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.21. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	31-12-2013	31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) dotacje	-	-
c) pozostałe, w tym:	4 983 489,98	256 099,35
- rozwiązane odpisy aktualizujące	819 784,44	-
- odpisane zobowiązania	-	-
- wycena nieruchomości inwestycyjnej	4 123 963,49	-
- zysk z okazynego nabycia	-	129 505,21
- kary i odszkodowania	32 182,02	70 000,00
- inne	7 560,03	56 594,14
RAZEM	4 983 489,98	256 099,35

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

WYSZCZEGÓLNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	477,30
b) strata z tytułu sprzedaży materiałów i towarów	-	-
c) aktualizacja aktywów niefinansowych	183 991,68	1 253 241,62
- odpisy aktualizujące należności	183 991,68	-
- odpis aktualizujący zapasy	-	1 253 241,62
d) pozostałe, w tym:	21 625,12	60 917,80
- przekazane darowizny	2 000,00	-
- kary	4 000,00	8,8
- inne	565,12	48 459,00
- składki członkowskie	15 060,00	12 450,00
RAZEM	205 616,80	1 314 636,72

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) z tytułu odsetek w tym:	854 025,35	275 893,69
- odsetki od udzielonych pożyczek	594 152,32	3 833,00
- odsetki wekslowe	0,00	177 719,95
- odsetki od lokat	256 194,80	94 022,59
- wycena kredytów i pożyczek skorygowaną ceną nabycia	1 201,26	200,05
- odsetki od środków na rachunkach bankowych	1 920,41	44,95
- pozostałe	556,56	73,15
b) inne przychody finansowe	0,00	0,00
RAZEM	854 025,35	275 893,69

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
a) z tytułu odsetek w tym:	766 146,39	2 524 054,35
- odsetki od kredytów i pożyczek	725 891,43	2 504 665,20
- wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 268,42	1 201,26
- odsetki od leasingu	7 005,67	13 603,45
- pozostałe	31 980,87	4 584,44
b) inne koszty finansowe	11 819,04	92 652,47
- prowizje	9 562,85	92 152,47
- różnice kursowe zrealizowane	1 744,04	
- pozostałe	512,15	500,00
RAZEM	777 965,43	2 616 706,82

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.23. ZYSK (STRATA) JEDNĄ AKCJĘ

Dochody całkowite na jeden udział

Ilość akcji zwykłych na dzień 31.12.2013.	31 750 000
Średnia ważona ilość akcji w okresie 01.01.2013-31.12.2013	31 750 000
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	
Ilość akcji ogółem	31 750 000
Średnia ważona ilość akcji ogółem	31 750 000
Ilość udziałów zwykłych na dzień 31.12.2012	3 175
Średnia ważona ilość udziałów w okresie 01.01.2012-31.12.2012	2 858
Ilość akcji zwykłych rozwodniających	
Ilość udziałów ogółem	3 175
Średnia ważona ilość udziałów ogółem	2 858

6.24. PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE

NAKŁADY INWESTYCYJNE

Rzeczowe aktywa trwałe, w grupach:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej
- urządzenia techniczne i maszyny
- środki transportu
- inne środki trwałe

RAZEM

31-12-2013	31-12-2012
	120 766,74
	-
20 030,48	3 790,00
	-
	116 976,74
20 030,48	120 766,74

6.25. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2013 i 2012 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	31-12-2013
Amortyzacja:	135 078,55
amortyzacja wartości niematerialnych	9 666,69
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	125 411,86
Zysk(strata) z tytułu różnic kursowych	1 744,04
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów i leasingów	1 744,04
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	1 200 728,70
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek i faktoringu	1 766 393,20
odsetki należne niezapłacone od pożyczek	238 031,03
odsetki otrzymane od pożyczek	-1 041,24
odsetki z lokat otrzymane	-258 115,21
pozostałe odsetki otrzymane	-556,56
wycena pożyczek	67,16
odsetki należne od pożyczek udzielonych	-593 111,22
odsetki pozostałe zapłacone	32 493,02
odsetki od leasingu	7 005,67
prowinie od udzielonych kredytów	9 562,85
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-103 746 871,05
zysk/ strata z realizacji projektu inwestycyjnego	-103 758 051,41
zysk/strata z wyceny inwestycji	11 180,36
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	478 155,29
bilansowa zmiana stanu rezerw pozostałych	478 155,29
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	9 160 312,69
bilansowa zmiana stanu zapasów	24 056 700,13
Inne korekty	-15 459 475,37
odsetki aktywowane w zapasach	563 087,93
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	72 575 117,65
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	72 665 439,65
Inne korekty	-140 322,00
zaliczka na poczet aktywów finansowych	50 000,00
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	-2 230 308,00
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-2 849 346,51
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	617 663,77
Inne korekty	1 374,74
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	939 888,53
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	721 454,83
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pasywa	218 433,70
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	20 510,39
koszt opcji menedżerskich	0,00
Inne korekty	20 510,39
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-166 873,80

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31-12-2013	31-12-2012
Środki pieniężne w banku i kasie	14 416 101,82	3 623 107,69
RAZEM	14 415 101,82	3 623 107,69

6.27. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARZYCH

W 2013 roku realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Unidevelopment S.A. objęła udziały w następujących nowopowstałych spółkach: Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. Kapitał tych spółek został objęty w formie gotówkowej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym w/w spółki nie uzyskały przychodów ze sprzedaży i poniosły stratę o łącznej wartości 19 175,22 zł.

6.28. WSPÓŁKONTROLOWANE PODMIOTY

UNIDEVELOPMENT wspólnie kontroluje spółkę Junimex Development 7 Sp. z o.o. w której posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS 19.01.2005r. Konsolidacja metodą praw własności.

Następujące kwoty odpowiadają udziałowi UNIDEVELOPMENT w aktywach, zobowiązaniach, przychodach ze sprzedaży, kosztach i wyniku finansowym wspólnie kontrolowanych Spółek.

	31-12-2013
Stan na dzień nabycia	25 000,00
Zyski/straty zatrzymane z lat ubiegłych	-2 556,86
Zyski/straty z roku bieżącego netto	-1 463,46
Stan na koniec okresu	20 979,69

Wykaz podmiotów wspólnie kontrolowanych na dzień 31 grudnia 2013r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2013	31-12-2012
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa/Polska	50%	50%

Wybrane dane finansowe na 31-12-2013 jednostek wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Nazwa jednostki	Aktywa	Zobowiązania i rezerwy	Przychody ogółem	Zysk / (strata) netto
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	19 541,29	-	-	-2 926,91
	19 541,29	-	-	-2 926,91

Na 31-12-2013r. spółka wspólnie kontrolowana nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Udział w zyskach / (stratach) jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności:

	31-12-2013
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych narastająco	-
Udział w stratach jednostek współkontrolowanych narastająco	-4 020,32
Ogółem	-4 020,32

6.29. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

	31-12-2013
Stan na dzień nabycia	2 300 000,00
Zyski/straty zatrzymane z lat ubiegłych	-20 122,11
Zyski/straty z roku bieżącego netto	-9 716,90
Stan na koniec okresu	2 270 160,99

Wykaz podmiotów stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2013r.

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
		31-12-2013	31-12-2012
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa/Polska	49,99%*	49,99%*

* udział łączny uwzględniający udział spółki-komplementariusza

Wybrane dane finansowe na 31-12-2013 jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności przedstawiały się w sposób następujący:

Nazwa jednostki	Aktywa	Zobowiązania i rezerwy	Przychody ogółem	Zysk / (strata) netto
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	30 336 120,61	28 066 976,31	-	-19 437,69
	30 336 120,61	28 066 976,31	-	-19 437,69

Na 31-12-2013r. spółka stowarzyszona nie wykazała zobowiązań i należności warunkowych.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności:

	31-12-2013
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych narastająco	-
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych narastająco	-29 839,01
Ogółem	-29 839,01

6

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.30. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE	Należności		Zobowiązania	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	1 332 476,72	20 184 221,15	1 332 476,72	1 441 166,15

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych	
	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	175 163 362,45	173 800 802,62

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pożyczki udzielone	
	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	58 341 385,62	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	
	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	89 482 947,34	16 610 255,71

WYSZCZEGÓLNIENIE	Sprzedaż produktów, materiałów i towarów		Zakup produktów, materiałów i towarów	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	-	12 253 310,00	-	12 253 310,00

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody finansowe		Koszty finansowe	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	6 055 072,85	2 069 268,08	4 711 099,85	114 824,29

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody netto ze sprzedaży produktów		Koszty netto ze sprzedaży produktów	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	6 724 962,71	7 096 379,30	2 358 912,67	3 946 883,70

b

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty sprzedaży	
	31-12-2013	31-12-2012
Transakcje między jednostkami powiązanymi	3 233 887,14	2 086 059,67

6.31. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT S.A.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego członka.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego spółkę reprezentował zarząd w jednoosobowym składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu

Do dnia 13.06.2013 Zarząd spółki był dwuosobowy.

Rada Nadzorcza została powołana dnia 31 maja 2012 roku. W roku obrotowym nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Na dzień 31.12.2013 r. skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Bożena Lachocka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Mikotusko – Członek Rady Nadzorczej
Beata Maria Skowrońska – Członek Rady Nadzorczej

6.32. WYNAGRODZENIA WYPŁACONE CZŁONKOWI ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W 2013 ROKU

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Spółki dominującej przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	775 226,00	765 681,50
- Zarząd	775 226,00	765 681,50

6.33. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Zobowiązania i należności warunkowe na dzień 31-12-2012 nie występują.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31-12-2013	31-12-2012
	17 971 600,00	-
Na rzecz jednostek powiązanych	17 971 600,00	-
- udzielone gwarancje		
- udzielone poręczenia	17 971 600,00	

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

6.34. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY ORAZ LEASINGU OPERACYJNEGO

Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz leasingu operacyjnego obejmują

Na dzień 31-12-2013 UNIDEVELOPMENT S.A. wynajmowała pomieszczenia biurowe w Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 30 o powierzchni łącznej 136,83 m². Umowę zawarto z Unibep S.A. do 30.04-2014. Wysokość miesięcznego czynszu 56,93 zł. za jeden m².

6.35. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Unidevelopment Spółka Akcyjna przeprowadziła w trybie niepublicznym emisję obligacji na okaziciela serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc), o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, w liczbie 20 000 sztuk na łączną kwotę 20 mln PLN, kuponowych, z terminem zapadalności 36 miesięcy po dniu przydziału. Spółka dokonała przydziału obligacji w dniu 7 marca 2014r. Cena emisyjna jednej Obligacji została określona na 1.000 zł. Obligacje są zabezpieczone. Przedmiotem zabezpieczenia Obligacji jest poręczenie za dług z wyemitowanych Obligacji do kwoty 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji, udzielone przez UNIBEP. Unidevelopment nie określiła celu emisji Obligacji, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach. Obligacje nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

Obligacje są oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji składa się z sumy (i) zmiennego WIBOR 6M z określonego dnia poprzedzającego okres odsetkowy i (ii) stałej marży w wysokości 5%, w skali roku 365-dniowego, i naliczane jest od wartości nominalnej Obligacji.

Warunki emisji nie odbiegają od warunków rynkowych.

Spółka Monday Pałacza Sp. z o.o. S.K.A. W DNIU 28-02-2014 r. spłaciła ratę kredytu inwestycyjnego w wysokości 5,15 mln.

W dniu 23 stycznia 2014 r. Unidevelopment S.A. zawiązała nową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z kapitałem zakładowym 50.000 złotych. Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. w organizacji w dniu 24 stycznia 2014 r. zawarła ze spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Szczęśliwickiej w rejonie skrzyżowania z ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.

W dniu 29 stycznia 2014 r. Unidevelopment S.A. nabył 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki MD Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000440149, tj. 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 10.000 złotych.

6.36. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	STAN NA DZIEŃ	
	31-12-2013	31-12-2012
Pracownicy umysłowi	18	19
Pracownicy fizyczni	-	-
RAZEM	18	19

6.37. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z PODMIOTAMI UPRAWNIIONYMI DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku 2013 dokonano wyboru PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzycka 6/1B do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych UNIDEVELOPMENT S.A. Z PKF Consult Sp. z o.o. zawarto umowę na przeprowadzenie:

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki
- badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.
- badania planu przekształcenia Unidevelopment Sp. z o.o. w Spółkę akcyjną.

Grupa UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

Wynagrodzenie za wykonane usługi to odpowiednio 27.000 zł netto, 8.000 zł netto i 5 000 zł netto.

7. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2012 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 27 kwietnia 2012 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment S.A.

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 15-03-2014r.


PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Gościcki


DYREKTOR FINANSOWY
Wojciech Dawidziuk

Warszawa 15-03-2014



INFORMACJE DODATKOWE

Emitent nie występował o przyznaniu mu lub jego dłużnym instrumentom finansowym jakichkolwiek ocen ratingu kredytowego.

ZAŁĄCZNIKI

Odpis z rejestru właściwego dla Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/454437/6/20140324165418

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.03.2014 godz. 16:54:18

Numer KRS: 0000454437

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	30.04.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	6	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/2014/14/80	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141412526, NIP: 5213483781
3.Firma, pod którą spółka działa	UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. RAKOWIECKA, nr 30, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-528, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@UNIDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.UNIDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/454437/6/20140324165418

Strona 2 z 8

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.02.2013. NOTARIUSZ ANNA SOTA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY UL. BRACKIEJ 20 LOK. 17 (00-028 WARSZAWA) REPERTORIUM A NR 2150/2012.
	2	14.10.2013 R. - WALDEMAR PIOTR ZIMNOCH - NOTARIUSZ W BIELSKU PODLASKIM, REP. A NR 5677/2013 - ZMIENIONO § 9 UST. 4, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania		PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale		SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA FORMY PRAWNEJ SPÓŁKI POD FIRMĄ UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ POD FIRMĄ UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA. UCHWAŁA O PRZEKSZTAŁCENIU ZOSTAŁA PODJĘTA PRZEZ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW W DNIU 28.02.2013 R. - ZAPROTOKOŁOWANA W AKCIE NOTARIALNYM REP. A 2150/2013
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji		-----
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000304859
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	141412526

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

Identyfikator wydruku: RP/454437/6/20140324165418

Strona 3 z 8

1. Wysokość kapitału zakładowego	3 175 000,00 zł
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	31750000
4. Wartość nominalna akcji	0,10 zł
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	3 175 000,00 zł
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	31175000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1	1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
	2. Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GOŚCICKI
	2. Imiona	ZBIGNIEW TADEUSZ
	3. Numer PESEL/REGON	71120100033
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU

Identyfikator wydruku: RP/454437/6/20140324165418

Strona 4 z 8

6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	*****

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	LACHOCKA
		2.Imiona	BOŻENNA
		3.Numer PESEL	50072102245
	2	1.Nazwisko	MIKOŁUSZKO
		2.Imiona	JAN
		3.Numer PESEL	50071506750
	3	1.Nazwisko	SKOWROŃSKA
		2.Imiona	BEATA MARIA
		3.Numer PESEL	60062804084

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko		PRZEŹDZIECKA
	2.Imiona		EWA
	3.Numer PESEL		72092308300
	4.Rodzaj prokury		PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
	3	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD	
	4	42, 12, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG SZYNOWYCH I KOLEI PODZIEMNEJ	
	5	42, 13, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ MOSTÓW I TUNELI	
	6	42, 21, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ RUROCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH I SIECI ROZDZIELCZYCH	
	7	42, 22, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH I ELEKTROENERGETYCZNYCH	
	8	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ	
	9	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII ŁĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE	
	10	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	

11	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
12	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
13	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
14	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
15	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
16	43, 31, Z, TYNKOWANIE
17	43, 32, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
18	43, 33, Z, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN
19	43, 34, Z, MALOWANIE I SZKLENIE
20	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
21	43, 91, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
22	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
23	45, 11, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
24	45, 19, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
25	45, 20, Z, KONSERWACJA I NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
26	45, 31, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
27	45, 32, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
28	46, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ DREWNA I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH
29	46, 63, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA MASZYN WYKORZYSTYWANYCH W GÓRNICTWIE, BUDOWNICTWIE ORAZ INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
30	49, 39, Z, POZOSTAŁY TRANSPORT LĄDOWY PASAŻERSKI, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANY
31	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
32	52, 10, , MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW
33	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
34	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
35	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
36	66, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM FUNDUSZAMI
37	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
38	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
39	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
40	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
41	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
42	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
43	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
44	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
45	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE

46	73, 12, C, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH ELEKTRONICZNYCH (INTERNET)
47	74, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPECJALISTYCZNEGO PROJEKTOWANIA
48	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDEKS INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
49	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
50	77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
51	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
52	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
53	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
54	85, 59, B, POZOSTAŁE POZASZKOLNE FORMY EDUKACJI, GDZIE INDEKS INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
55	85, 60, Z, DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA EDUKACJĘ
56	82, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ
57	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDEKS INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	05.03.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	03.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

Identyfikator wydruku: RP/454437/6/20140324165418

Strona 7 z 8

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/454437/6/20140324165418

Strona 8 z 8

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 24.03.2014

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

Jednolity aktualny tekst Statutu Emitenta

STATUT

UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.
Firma Spółki brzmi: UNIDEVELOPMENT Spółka Akcyjna. Spółka może używać skrótu firmy: UNIDEVELOPMENT S.A.

§2.
Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa.

- §3.**
1. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzonej pod firmą Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
 2. Założycielami Spółki są uczestniczący w przekształceniu Wspólnicy spółki pod firmą Unidevelopment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie tj. spółka pod firmą UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, Pan Mariusz Sawoniewski oraz Pan Zbigniew Gościcki.
 3. Spółce przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki pod firmą: Unidevelopment S.A.

§4.
Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.

§5.
Spółka działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych przepisów prawa.

§6.
Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

- §7.**
1. Przedmiotem działalności Spółki jest zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności:
 - 1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
 - 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20.Z),
 - 3) Roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z),
 - 4) Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej (PKD 42.12.Z),
 - 5) Roboty związane z budową mostów i tuneli (PKD 42.13.Z),
 - 6) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z),
 - 7) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z),
 - 8) Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 42.91.Z),
 - 9) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z),
 - 10) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z),
 - 11) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z),
 - 12) Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (PKD 43.13.Z),
 - 13) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z),
 - 14) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z),
 - 15) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z),
 - 16) Tynkowanie (PKD 43.31.Z),
 - 17) Zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z),
 - 18) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z),
 - 19) Malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z),
 - 20) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z),
 - 21) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z),
 - 22) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z),
 - 23) Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek (PKD 45.11.Z),
 - 24) Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.19.Z),
 - 25) Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.20.Z),
 - 26) Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.31.Z),
 - 27) Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.32.Z),
 - 28) Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych (PKD 46.13.Z),
 - 29) Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej (PKD 46.63.Z),
 - 30) Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany (PKD 49.39.Z),
 - 31) Transport drogowy towarów (PKD 49.41.Z),
 - 32) Magazynowanie i przechowywanie towarów (PKD 52.10),
 - 33) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92. Z),
 - 34) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
 - 35) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
 - 36) Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z),
 - 37) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
 - 38) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
 - 39) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
 - 40) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
 - 41) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
 - 42) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
 - 43) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
 - 44) Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z),
 - 45) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z),
 - 46) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (internet) (PKD 73.12.C),
 - 47) Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z),
 - 48) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
 - 49) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z),
 - 50) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 77.12.Z),
 - 51) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (PKD 77.32.Z),
 - 52) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (PKD 77.33.Z),
 - 53) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
 - 54) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 85.59.b),
 - 55) Działalność wspomagająca edukację (PKD 85.60.Z),
 - 56) Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą (PKD 82.1),
 - 57) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z).

2. Jeśli niektóre rodzaje działalności wymagałyby odpowiedniego zezwolenia, działalność taka zostanie podjęta dopiero po otrzymaniu odpowiednich zezwoleń.

§8.

1. Spółka może powoływać filie, biura, oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą.
2. Spółka może zakładać i być współnikiem lub akcjonariuszem spółek krajowych i zagranicznych oraz może uczestniczyć w krajowych i zagranicznych organizacjach gospodarczych.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE

§9.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.175.000,00 zł (trzy miliony sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, w tym:
 - a) 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii „A”, o numerach od 1 (jeden) do 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy).
2. Akcje emisji serii „A” zostały w całości opłacone.
3. Kapitał zakładowy może być podwyższony uchwałą Walnego Zgromadzenia w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Walne Zgromadzenie może również podwyższyć kapitał zakładowy przeznaczając na to środki z kapitału zapasowego lub z innych kapitałów rezerwowych utworzonych z zysku, jeżeli mogą one być użyte na ten cel.
4. Akcje Spółki mogą być akcjami imiennymi lub akcjami na okaziciela. Na żądanie akcjonariusza akcje imienne podlegają zamianie na akcje na okaziciela albo odwrotnie.
5. Akcje mogą być umorzone w drodze ich nabycia przez Spółkę przy zachowaniu przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego. Szczegółowe warunki umorzenia, w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego określi uchwała Walnego Zgromadzenia. W zamian za akcje umorzone Spółka może wydawać świadectwa użytkowe.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających umorzenie akcji, wartość akcji zostanie ustalona według następujących zasad:
 - a) jeżeli uchwała o umorzeniu akcji zapadnie w pierwszej połowie roku obrotowego, wówczas podstawą do ustalenia wartości akcji będzie bilans Spółki za ostatni rok obrotowy;
 - b) jeżeli uchwała o umorzeniu akcji zapadnie w drugiej połowie roku obrotowego, wówczas podstawą ustalenia wartości akcji będzie odrębny bilans sporządzony na dzień podjęcia uchwały w sprawie umorzenia akcji; bilans w tym zakresie zostanie sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w MSSF/MSR.
 - c) w przypadku notowania akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, wartość akcji zostanie określona na podstawie średniego kursu akcji Spółki z ostatnich trzydziestu notowań sprzed daty uchwały Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji.

§10.

Zysk Spółki pomniejszony o należne obciążenia publicznoprawne stanowi zysk do podziału.

§11.

Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje, obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warianty subskrypcyjne

ORGANY SPÓŁKI

§12.

Organami Spółki są:

1. Zarząd,
2. Rada Nadzorcza,
3. Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§13.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków.
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego, jedyny członek Zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu.
3. Członków Zarządu w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na okres trzech lat..
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji.
5. Liczbę członków Zarządu określa każdorazowo Rada Nadzorcza.

§14.

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów.

§15.

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

§16.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.

§17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką.

§18.

Szczegółowy tryb działania Zarządu Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

RADA NADZORCZA

§19.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza będzie się składać z nie mniej niż 5 członków.
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej trzyletniej kadencji.
4. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji wybierają ze swego składu Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być w każdym czasie odwołani przed upływem kadencji. W przypadku ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej na skutek rezygnacji lub przyczyn losowych, jeżeli liczba członków spadnie poniżej 5, w przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, Rada Nadzorcza działając do najbliższego Walnego Zgromadzenia, może dokooptować w to miejsce nowego (nowych) członka (członków) Rady.

§20.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Rady oraz kieruje jej pracami. Przewodniczący może na okres nie dłuższy niż 6 (sześć) miesięcy powierzyć pełnienie swej funkcji Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady musi zostać zwołane przez Przewodniczącego na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zawierający proponowany porządek obrad. Zwołanie posiedzenia winno nastąpić nie później niż w terminie czternastu dni od daty złożenia wniosku. Jeżeli posiedzenie Rady nie zostanie zwołane zgodnie z niniejszym ustępem, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
3. Posiedzenia Rady zwoływane są za pomocą listów poleconych z siedmiodniowym wyprzedzeniem lub drogą elektroniczną z trzydniowym wyprzedzeniem.

4. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej powinno zawierać porządek dzienny posiedzenia pod rygorem bezskuteczności. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem dziennym nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu.
5. Posiedzenie Rady może się odbyć bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą to pismem lub złożą podpisy pod protokołem.

§21.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Rada Nadzorcza może zasięgać opinii biegłych lub ekspertów. Zarząd jest zobowiązany do zawarcia stosownej umowy z wybranym przez Radę Nadzorczą biegłym lub ekspertem.
3. Udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej jest obowiązkiem członka Rady. Członek Rady Nadzorczej podaje przyczyny swojej nieobecności na posiedzeniu Rady.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie powinni rezygnować z pełnienia funkcji w trakcie kadencji bez ważnego powodu, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady Nadzorczej, a w szczególności mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie przez Radę Nadzorczą istotnej uchwały.
6. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady Nadzorczej i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.
7. Członkowie Rady Nadzorczej powinni zachowywać pełną lojalność wobec Spółki i uchylić się od działań, które mogłyby prowadzić wyłącznie do realizacji własnych korzyści materialnych, w szczególności zobowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz niewykorzystywania do działań konkurencyjnych wobec Spółki.

§22.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady Nadzorczej na dzień powzięcia uchwały. W przypadku równości decyduje głos Przewodniczącego.
2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka, przy czym oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym, jak również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość; podjęta w ten sposób uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Podejmowanie uchwał w trybach określonych w ust. 2 i 3 nie dotyczy wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

§23.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz postanowieniami niniejszego statutu, do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:
 - a. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym (dotyczy to także skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o ile jest ono sporządzone),
 - b. ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty,
 - c. składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. a) i b),
 - d. zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
 - e. powoływanie, odwoływanie i określanie liczby członków Zarządu,
 - f. rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu udzielenia bądź nieudzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - g. zatwierdzanie Regulaminu komitetów (o ile takie zostaną przez Radę powołane) oraz każdej ich zmiany,
 - h. ustalanie zasad wynagradzania Zarządu,
 - i. wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - j. zatwierdzanie planów strategicznych Spółki,
 - k. zatwierdzanie planów finansowych rocznych Spółki,
 - l. wydawanie opinii w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia; brak opinii, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia, poczytuje się za brak zastrzeżeń co do spraw objętych porządkiem obrad,
 - m. przedkładanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem,
 - n. dokonywanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, raz w roku oceny swojej pracy,
 - o. udzielanie zgody na:
 - 1) tworzenie nowych spółek i oddziałów Spółki,
 - 2) emisję obligacji, z zastrzeżeniem § 29 ust. 1 pkt k),
 - 3) zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej przez Członka Zarządu,
 - 4) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki innych niż wymienione w art.15 §1 Kodeksu spółek handlowych,
 - 5) rozporządzanie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej kwotę 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych),
 - 6) nabycie albo zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza kwotę 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych).

§24.

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

WALNE ZGROMADZENIE

§25.

1. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie.
2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, większością 75 % (siedemdziesiąt pięć procent) głosów Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w dowolnej innej miejscowości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§26.

W przypadku przewidzianym w art. 397 kodeksu spółek handlowych, do uchwały o rozwiązaniu Spółki wymagana jest większość 3/5 głosów.

§27.

Zmiana przedmiotu działalności Spółki następuje bez wykupu akcji akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę przedmiotu działalności, jeżeli uchwała o zmianie przedmiotu działalności Spółki powzięta będzie większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów przy obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

§28.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Prezes Zarządu Spółki. W przypadku, gdy Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Prezes Zarządu nie będzie obecny na Walnym Zgromadzeniu, Walne Zgromadzenie będzie otwarte przez obecnego akcjonariusza lub obecną osobę reprezentującą akcjonariusza posiadającego największą liczbę głosów na tym Walnym Zgromadzeniu.

§29.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, a także sprawozdania z działalności Spółki,
 - b) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej i członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
 - c) decydowanie o podziale zysku oraz o pokrywaniu strat, a także sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych regulujących w sposób odmienny tryb wykorzystania takich funduszy,
 - d) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok (dnia dywidendy) oraz dnia wypłaty dywidendy,
 - e) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
 - f) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego,
 - g) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - h) zmiana Statutu,
 - i) tworzenie i likwidowanie kapitałów rezerwowych i innych kapitałów oraz funduszy Spółki,
 - j) decydowanie o umorzeniu akcji oraz nabywaniu akcji w celu ich umorzenia i określenie warunków ich umorzenia,
 - k) powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
 - l) rozwiązanie, likwidacja i przekształcenie Spółki oraz jej połączenie z inną spółką,
 - m) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - n) zatwierdzenie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
3. Oprócz spraw wymienionych w ust. 1 i 2 uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają inne sprawy określone w przepisach prawa i niniejszym Statucie.

§30.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane bezwzględną większością głosów, bez względu na liczbę reprezentowanych na nim głosów, chyba że z postanowień Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu wynika co innego.

GOSPODARKA SPÓŁKI

§31.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się wraz z rokiem kalendarzowym.

§32.

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
 - 1) kapitał zakładowy,
 - 2) kapitał zapasowy,
 - 3) kapitały rezerwowe.
2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia, inne kapitały na pokrycie szczególnych strat lub wydatków, na początku i w trakcie roku obrotowego.

§33.

Zarząd Spółki jest obowiązany:

- 1) sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia bilansowego,
- 2) poddać sprawozdanie finansowe badaniu przez biegłego rewidenta,
- 3) złożyć do oceny Radzie Nadzorczej dokumenty, wymienione w pkt.1 wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta,
- 4) przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu dokumenty, wymienione w pkt.1 opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej, o którym mowa w §23 ust.2 pkt c), w terminie do końca piątego miesiąca od dnia bilansowego.

§34.

1. Sposób przeznaczenia czystego zysku Spółki określi uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, zysk rozdziela się proporcjonalnie w stosunku do dokonanych wpłat na akcje.
3. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:
 - 1) dywidendę dla akcjonariuszy,
 - 2) pozostałe kapitały i fundusze,
 - 3) inne cele.
4. Dzień dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.
5. Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinien być tak ustalony, aby czas przypadający pomiędzy nimi nie był dłuższy niż 15 (piętnaście) dni roboczych, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia nie stanowi inaczej. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga uzasadnienia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§35.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie.

Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 29 października 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii A oraz Zarządu Emitenta z dnia 11 lutego 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii A

UCHWAŁA NR 22/2013
Rady Nadzorczej UNIDEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 29 października 2013r.

w sprawie: emisji obligacji

Rada Nadzorcza UNIDEVELOPMENT S.A. działając na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995r. o obligacjach (Dz.U. z 2001r., nr 120,0oz. 1300 ze zm.) oraz na podstawie § 23 ust. 2, lit. (o), pkt. 2 Statutu Spółki Akcyjnej UNIDEVELOPMENT S.A., uchwala co następuje

§ 1

- 1) Rada Nadzorcza UNIDEVELOPMENT S.A. wyraża zgodę na emisję przez Spółkę obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 20.000.000 złotych (dwadzieścia milionów złotych), w terminie nie dłuższym niż do 31 marca 2017 roku („Obligacje”).
- 2) Emisja Obligacji nastąpi w trybie art. 9 pkt.3 ustawy o obligacjach.
- 3) Emitowane Obligacje nie będą miały formy dokumentu.
- 4) Emisja Obligacji dojdzie do skutku w przypadku objęcia i opłacenia emitowanych Obligacji.
- 5) Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2007 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2010 r., nr 211, poz. 1384 ze zm.).

§ 2

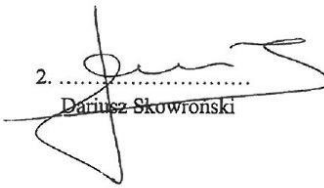
- 1) Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą, w tym pozostałe warunki emisji Obligacji zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki towarzyszących emisji oraz propozycjach nabycia Obligacji.
- 2) Rada Nadzorcza UNIDEVELOPMENT S.A. niniejszym wyraża zgodę i upoważnia Zarząd Spółki do pojęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do realizacji emisji Obligacji a w szczególności do ustalenia warunków emisji Obligacji, zgodnie z zasadami określonymi w § 1, w tym do:
 - a) wysokości emisji Obligacji,
 - b) określenia stopy oprocentowania,
 - c) ustalenia terminów wypłaty oprocentowania,
 - d) ustalenia terminu wykupu,
 - e) określenia wartości nominalnej,
 - f) określenia celu emisji,
 - g) ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji,
 - h) sporządzenia dokumentów informacyjnych dotyczących emisji,
 - i) ustalenia warunków składania zapisów oraz dokonywania wpłat przez inwestorów,

- j) określenia zasad przydziału i dokonania podziału,
 - k) określenia zasad wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu.
- 3) Rada Nadzorcza UNIDEVELOPMENT S.A. niniejszym upoważnia Zarząd Spółki do każdorazowego ustalenia formy zabezpieczenia Obligacji lub jego braku, w ramach emisji, w przypadku powstania potrzeby zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu wykupu Obligacji.
- 4) Rada Nadzorcza UNIDEVELOPMENT S.A. niniejszym upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2007 roku o obrocie instrumentami finansowymi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1. 
Bożenna Lachocka

2. 
Dariusz Skowronski

3. 
Jan Mikołuszko

UCHWAŁA nr 1 z dnia 11 lutego 2014 r.
zarządu spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

w sprawie emisji obligacji serii A

Działając stosownie do Art. 368 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.) i art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (t. jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr. 120 poz. 1300 ze zm., dalej „Ustawa o Obligacjach”), Zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem przy ulicy Rakowieckiej 30, 02-528 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437, REGON: 141412526, NIP: 5213483781, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z kapitałem zakładowym w wysokości 3.175.000,00 zł, pokrytym w całości (dalej: „Emitent”), postanawia, co następuje:

§1

Podstawowe parametry emisji Obligacji

1. Spółka niniejszym emituje 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o numerach kolejnych od 00001 do nie więcej niż 20000, zabezpieczonych, nie mających formy dokumentu („Obligacje”).
2. Obligacje emitowane są jako zabezpieczone.
3. Proóg emisji Obligacji wynosi 2 (słownie: dwie) Obligacje.
4. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosić będzie 1000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).
5. Obligacje oferowane są po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
7. Prawa z Obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.
8. Obligacje emitowane są zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu.
9. Emisja Obligacji zostanie przeprowadzona w trybie prywatnym, co oznacza, iż propozycja nabycia Obligacji zostanie skierowana do mniej niż 150 oznaczonych adresatów w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach.

§2

Oprocentowanie

1. Obligacje są oprocentowane.
2. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne w skali roku, i składa się będzie z sumy (i) stopy bazowej WIBOR 6M na dzień przypadający odpowiednio na dzień 28 lutego 2014 r. dla pierwszego okresu odsetkowego, oraz na dzień przypadający na trzy Dni Robocze, tj. inne niż sobota, niedziela, i dni ustawowo wolne od pracy, przed pierwszym dniem każdego kolejnego okresu odsetkowego, oraz (ii) marży, która będzie stała dla każdego okresu odsetkowego, i zostanie ustalona przez Zarząd Spółki w ramach procesu emisyjnego przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje („Oprocentowanie”). Zarząd Spółki poinformuje inwestorów, o ustalonej wysokości marży, w taki sam sposób, w jaki uprzednio przekazał inwestorom Memorandum Informacyjne dla Obligacji, przekazując aneks do Memorandum Informacyjnego („Aneks”).
3. Uprawnionym do otrzymania Oprocentowania za dany okres odsetkowy, będzie Obligatariusz, któremu będą przysługiwać Obligacje szóstego Dnia Roboczego przed ostatnim dniem danego okresu odsetkowego.
4. Świadczenie z tytułu Oprocentowania („Kupon”) wypłacane będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego, a jeśli ostatni dzień danego okresu odsetkowego nie będzie Dniem Roboczym, to świadczenie z tytułu Oprocentowania zostanie wypłacone w najbliższym Dniu Roboczym po ostatnim dniu danego okresu odsetkowego.

§3

Forma Obligacji

1. Obligacje nie będą mieć formy dokumentu.
2. Obligacje, po dokonaniu przydziału, będą przedmiotem zapisu w ewidencji w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, otwartej i prowadzonej na podstawie Art. 5a ust. 3 pkt 2 Ustawy o Obligacjach przez firmę inwestycyjną pod nazwą Dom Maklerski Banku BPS Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 00-844, przy ul. Grzybowskiej 81, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304923, z kapitałem zakładowym w wysokości 6.669.000 złotych, wpłaconym w

całości, NIP 108-00-05-418, „Ewidencja”) na okres od dokonania przydziału Obligacji, do dnia wykupu albo do dnia dokonania dematerializacji Obligacji w KDPW S.A. z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.

3. Obligacje zgodnie z zamiarem Emitenta mogą być w każdym czasie przedmiotem wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu i stosownie do treści Art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie”) wedle uznania Emitenta mogą być po dokonaniu przydziału Obligacji, oraz po zapisaniu Obligacji zgodnie z ust. 2 powyżej, przedmiotem wniosku o rejestrację Obligacji w KDPW celem dematerializacji Obligacji. Z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW S.A., rejestr Obligacji będzie prowadzony zgodnie z obowiązującymi regulaminami, procedurami i innego rodzaju regulacjami przyjętymi przez KDPW, określającymi sposób prowadzenia systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulaminem KDPW S.A. oraz Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW S.A., a Obligacje będą zapisane przez uczestników KDPW prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy na tychże rachunkach tychże Obligatariuszy. Każdorazowy inwestor i Obligatariusz przyjmuje to do wiadomości i poprzez objęcie lub nabycie Obligacji, wyraża na to zgodę.

§4

Wykup

1. Termin Wykupu Obligacji przypada na 36 (słownie: trzydzieści sześć) miesięcy po dniu przydziału Obligacji. Jeżeli Termin Wykupu przypadać będzie w dzień nie będący Dniem Roboczym, świadczenie pieniężne z tytułu wykupu Obligacji spełnione będzie w najbliższym Dniu Roboczym po tym dniu.
2. Wykup w Terminie Wykupu zostanie dokonany poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji poprzez uznanie rachunku pieniężnego Obligatariusza.

§5

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza

1. W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków, w okresie poczynając od dnia przydziału do dnia wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, które jest on uprawniony złożyć poczynając od ujawnienia któregośkolwiek przypadku naruszenia opisanego poniżej, do upływu okresu 100 dni od ujawnienia któregośkolwiek przypadku naruszenia opisanego poniżej, dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji poczynając od wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej w lit. a) do p) (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”):
 - a) jakiegokolwiek inne dłużne instrumenty finansowe Emitenta, lub jakiegokolwiek jednostki powiązanej w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości - z Emitentem lub z UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zostaną postawione w stan wymagalności przed terminem ich wykupu wskutek naruszenia zobowiązań z nich wynikających;
 - b) jakiegokolwiek kwota należna z tytułu świadczeń z Obligacji nie zostanie zapłacona w terminie jej wymagalności;
 - c) dokonanie zapłaty przez Emitenta z tytułu dywidendy lub z tytułu zaliczki na poczet dywidendy lub uiszczenie przez Emitenta dywidendy niepieniężnej;
 - d) okaże się, że zobowiązania z Obligacji są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
 - e) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona jakiegokolwiek inne zobowiązania wynikające z Obligacji;
 - f) którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe;
 - g) Emitent lub Unibep złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, podejmie uchwałę o wszczęciu likwidacji przedsiębiorstwa, złoży wniosek o ogłoszenie upadłości, zostanie wszczęte przeciwko Emitentowi lub przeciwko Unibep postępowanie o wyznaczenie zarządu przymusowego majątkiem lub częścią majątku Emitenta lub Unibep na jakiegokolwiek podstawie;
 - h) Emitent lub Unibep podejmie uchwałę o likwidacji lub sąd wyda takie orzeczenie;
 - i) Emitent lub Unibep dokona istotnej zmiany przedmiotu działalności;
 - j) Emitent lub Unibep zaprzestanie prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić;
 - k) Emitent lub Unibep zostanie przekształcony w inną spółkę prawa handlowego;
 - l) Emitent udzieli po dniu przydziału Obligacji pożyczki, gwarancji, poręczenia lub innych zabezpieczeń, których łączna wartość przekroczy 10% kapitałów własnych Emitenta, wg. stanu na ostatni dzień poprzedniego kwartału kalendarzowego, na rzecz podmiotów trzecich nie będących jednostkami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości - z Emitentem lub z UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;

b

Gauth
2

- m) dotychczasowi akcjonariusze Emitenta utracą bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad Emitentem, lub będą posiadać łącznie mniej niż 50% udziałów albo akcji w kapitale zakładowym Emitenta;
- n) przeciwko Emitentowi lub Unibep zostanie wszczęte postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, komornicze lub jakiegokolwiek inne, którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji;
- o) Emitent nie udostępni skonsolidowanych kwartalnych danych finansowych Emitenta dla Inwestorów w terminie publikacji skonsolidowanych danych finansowych za dany kwartał przez Unibep.
- p) gdy w okresie do Dnia Wykupu w dwóch następujących kolejno po sobie kwartałach Wskaźnik Zadłużenia przekroczy wartość 1.5.

Jako Wskaźnik Zadłużenia rozumie się iloraz Zadłużenia Netto do kapitałów własnych Grupy Emitenta, gdzie:

Zadłużenie Netto: oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów Grupy Emitenta;

Zadłużenie Finansowe: oznacza sumę długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, oraz z tytułu pożyczek, kredytów bankowych, leasingu finansowego oraz wystawionych weksli, udzielonych gwarancji lub poręczeń podmiotom spoza Grupy Emitenta, a także z tytułu przystąpienia do długu podmiotów spoza Grupy Emitenta lub przejęcia zobowiązań podmiotów spoza Grupy Emitenta lub wynikających z zawartych transakcji dotyczących instrumentów pochodnych; Kwoty wymienionych zobowiązań winny zostać uwzględnione jednokrotnie i żadne zobowiązania z tytułu jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia lub zabezpieczenia bądź innej formy zabezpieczenia Zadłużenia Finansowego nie będą uwzględnione dwukrotnie;

Wskaźnik Zadłużenia będzie każdorazowo mierzony na podstawie danych zaczerpniętych ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta sporządzanych na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

2. Emitent będzie zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Obligatariusz ma prawo żądać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji poczynając od ujawnienia któregośkolwiek Przypadku Naruszenia opisanego powyżej do upływu okresu 100 dni od ujawnienia któregośkolwiek Przypadku Naruszenia opisanego powyżej.
3. W okresie od dnia przydziału Obligacji do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia za pośrednictwem swojej strony internetowej www.unidevelopment.pl. Od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia oraz o wykonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w formie raportu bieżącego.
4. Od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst w razie zaistnienia Przypadku Naruszenia podmiot prowadzący alternatywny system obrotu ma prawo do zawieszenia albo wykluczenia Obligacji z obrotu zgodnie z regulaminem alternatywnego systemu obrotu. Wyplata zobowiązań z Obligacji następować będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.
5. Emitent zobowiązany jest do udostępniania wszystkich skonsolidowanych danych finansowych Emitenta w odstępach kwartalnych, w terminie publikacji przez Unibep kwartalnych skonsolidowanych danych finansowych, w formie papierowej lub elektronicznej, na każde żądanie Obligatariusza, pod adresem siedziby Emitenta, oraz, od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, także w formie raportu w odpowiednim systemie informatycznym.
6. Emitent w przypadku otrzymania żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, dokona wykupu wskazanych w żądaniu Obligacji, poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu powiększonej o należne, a nie wypłacone odsetki.
7. Za dzień wypłaty należnej kwoty uznany będzie dzień wpływu tej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego przedterminowego wykupu Obligacji. Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na (i) adres podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji albo podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje, oraz (ii) na adres Emitenta.
8. W przypadku wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst, transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW.

6

9. W przypadku braku wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst, transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona przy udziale podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy Obligatariusza.

§6

Szczegóły emisji

Szczegółowe Warunki Emisji Obligacji zostaną określone w Memorandum Informacyjnym, oraz Aneksach, zaakceptowanych przez Emitenta. Wszelkie pojęcia pisane w wielkiej literze, a niedefiniowane w niniejszej uchwale, powinny być rozumiane zgodnie z zapisami Memorandum Informacyjnego, i ewentualnych Aneksach.

§7

Termin

Emisja Obligacji zostanie przeprowadzona w terminie nie dłuższym niż do 31 marca 2014 roku.

§8

Zabezpieczenie

Obligacje będą zabezpieczone w całości. UNIBEP udzieli zabezpieczenia świadczeń wynikających z Obligacji w formie nieodwołalnego poręczenia za dług przyszły wynikający z emitowanych Obligacji do kwoty równej 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji.

§9

Wejście w życie

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Gościński

16

Warunki emisji Obligacji serii A

Typ oraz liczba Obligacji

Przedmiotem emisji jest nie mniej niż 2 szt. i nie więcej niż 20.000 szt. zabezpieczonych obligacji zwykłych kuponowych na okaziciela serii A, nie mających formy dokumentu, o numerach kolejnych od 0001 do nie więcej niż 20.000.

Waluta Obligacji

Walutą Obligacji jest polski złoty.

Wartość nominalna jednej Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)

Łączna wartość nominalna Obligacji

Łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji Obligacji wynosi nie więcej niż 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych).

Ograniczenia zbywalności Obligacji

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

Zabezpieczenia Obligacji

Obligacje są zabezpieczone.

Przedmiotem zabezpieczenia Obligacji jest poręczenie za dług przyszły wynikający z emitowanych Obligacji do kwoty równej 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji, udzielone przez Unibep.

Próg emisji Obligacji

Progiem emisji Obligacji są 2 (dwie) Obligacje.

Cena emisyjna Obligacji

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

Cel emisji Obligacji

Spółka nie określa celów emisji w rozumieniu art. 10 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Podstawa prawna emisji Obligacji

- art. 2 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 3 Ustawy o Obligacjach;
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 11 lutego 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
- Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 29 października 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii A;
- Memorandum Informacyjne przyjęte przez Zarząd Emitenta i zawierające informacje oraz warunki i terminy związane z emisją obligacji serii A;

Formalne Dane Emitenta

Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem przy ulicy Rakowieckiej 30, 02-528 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437, REGON: 141412526, NIP: 5213483781, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z kapitałem zakładowym w wysokości 3.175.000,00 zł, pokrytym w całości

Status Obligacji

Obligacje nie mają formy dokumentu. Obligacje, w dniu dokonania przydziału, będą przedmiotem zapisu w ewidencji w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, otwartej i prowadzonej na podstawie Art. 5a ust. 3 pkt 2 Ustawy o Obligacjach przez firmę inwestycyjną pod firmą Dom Maklerski Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 00-844, przy ul. Grzybowskiej 81, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304923, z kapitałem zakładowym w wysokości

6 669 000 złotych, wpłaconym w całości, NIP 108-00-05-418, („Ewidencja”) na okres od dokonania przydziału Obligacji, do dnia wykupu albo do dnia dokonania dematerializacji Obligacji w KDPW S.A.

Zamiarem Emitenta jest aby Obligacje były w każdym czasie możliwe, wedle wolnego uznania Emitenta, do wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu i z tego względu, stosownie do treści Art. 5 ust. 3 Ustawy o Obrocie, wedle uznania Emitenta po dokonaniu przydziału Obligacji, oraz po zapisaniu Obligacji w Ewidencji przedmiotem wniosku o rejestrację Obligacji w KDPW celem dematerializacji Obligacji. Z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW S.A., rejestr Obligacji będzie prowadzony zgodnie z obowiązującymi regulaminami, procedurami i innego rodzaju regulacjami przyjętymi przez KDPW, określającymi sposób prowadzenia systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulamin KDPW S.A. oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW S.A., a Obligacje będą zapisane przez uczestników prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy na tychże rachunkach tychże Obligatariuszy.

W przypadku braku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, wypłata świadczeń z Obligacji następować będzie w Dniu Wypłaty Odsetek poprzez przelew kwoty należnych odsetek na rachunek podmiotu (osoby prawnej lub fizycznej) wpisanego do Ewidencji Obligacji prowadzonej przez Dom Maklerski w Dniu Ustalenia Prawa do Odsetek.

W przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, wszelkie płatności z Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych, na których będą zapisane Obligacje.

Opis praw wynikających z Obligacji

Obligacje uprawniają do otrzymania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę ich wartości nominalnej, oraz do płatności Odsetek.

Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta, które są równe i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z Obligacji z zastrzeżeniem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa, będą równorzędne (pari passu) w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

Oprocentowanie

Obligacje będą oprocentowane według skali roku 365-dniowego.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę (i) Stopy Bazowej, tj. stopy procentowej WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podanej przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodzącej z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowanej w danym dniu ustalenia stopy procentowej, ustalonej z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub innej stopy procentowej, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN, oraz (ii) marży („**Oprocentowanie**”).

Stopa WIBOR to stopa procentowa, według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym.

Informacje o wartościach Stopy Bazowej można uzyskać na stronie internetowej Stowarzyszenia Rynków Finansowych ACI Polska .

Zmiana Stopy Bazowej wpływa odpowiednio na wysokość zmiennej stopy procentowej oraz wysokość Odsetek.

WIBOR 6M ustalany będzie na trzeci Dzień Roboczy poprzedzający dzień rozpoczęcia naliczania odsetek w danym Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem, iż dla pierwszego Okresu Odsetkowego będzie to dzień 28 lutego 2014 r. Oprocentowanie będzie liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy Okres Odsetkowy.

Marża dla Obligacji zostanie ustalona uchwałą Zarządu przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje, i zostanie przekazania Inwestorom w taki sam sposób jak Memorandum Informacyjne, w formie Aneksu. Marża będzie stała dla każdego okresu odsetkowego.

Uprawnionym do otrzymania Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy, będzie Obligatariusz, któremu będą przysługiwać Obligacje szóstego Dnia Roboczego przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Świadczenie z tytułu Oprocentowania wypłacane będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego, a jeśli ostatni dzień danego okresu odsetkowego nie będzie Dniem Roboczym, to świadczenie z tytułu Oprocentowania zostanie wypłacone w najbliższym Dniu Roboczym po ostatnim dniu danego okresu odsetkowego.

Oprocentowanie naliczane będzie według następującej formuły:

$$K = (N * O * L) / 365$$

gdzie:

K – oznacza kwotę odsetek za dany Okres Odsetkowy

N – oznacza nominalną Obligacji

O – oznacza Oprocentowanie

L – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

Przy dokonywaniu obliczeń płatności z Obligacji wszystkie wielkości określone w procentach będą zaokrąglane do jednej dziesiętnej punktu procentowego (0,00005% będzie zaokrąglane w górę do 0,0001%) oraz wszystkie płatności określone w złotych będą zaokrąglane do najbliższego grosza (pół grosza będzie zaokrąglane w górę).

Terminy trwania Okresów Odsetkowych oraz wypłat odsetek przypadają na następujące daty:

	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia Prawa do Odsetek	Dzień Wypłaty Odsetek
I okres odsetkowy	07.03.2014	07.09.2014	6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów § 5 Regulaminu KDPW	07.09.2014
II okres odsetkowy	08.09.2014	07.03.2015	6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów § 5 Regulaminu KDPW	07.03.2015
III okres odsetkowy	08.03.2015	07.09.2015	6 Dni Roboczych i przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów § 5 Regulaminu KDPW	07.09.2015
IV okres odsetkowy	08.09.2015	07.03.2016	6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów § 5 Regulaminu KDPW	07.03.2016
V okres odsetkowy	08.03.2016	07.09.2016	6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów § 5 Regulaminu KDPW	07.09.2016
VI okres odsetkowy	08.09.2016	07.03.2017	6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów § 5 Regulaminu KDPW	07.03.2017

Warunki Wykupu Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji tj. w dniu przypadającym na 36 miesięcy po dniu przydziału Obligacji, poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego, w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz Wartości Nominalnej jednej Obligacji.

W przypadku, gdy Dzień Wykupu będzie dniem wolnym od pracy, wykup nastąpi w kolejnym Dniu Roboczym przypadającym po dniu zapadalności Obligacji.

W przypadku braku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy Obligatariusza, a płatności z tytułu wykupu Obligacji dokonywane będą jedynie na rzecz podmiotu (osoby prawnej lub fizycznej) ujawnionego w Ewidencji prowadzonej przez Dom Maklerski.

W przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, wszelkie płatności dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Warunki Wcześniejszego Wykupu Obligacji

W przypadku likwidacji Spółki, zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu, przedterminowemu wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Spółki.

Ponadto, na żądanie Obligatariusza, w przypadku opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek z zobowiązań pieniężnych z Obligacji, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje wskazane przezeń w żądaniu podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Ponadto, w przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków, w okresie poczynając od dnia przydziału do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, które jest on uprawniony złożyć poczynając od ujawnienia któregośkolwiek przypadku naruszenia opisanego poniżej w lit. a) do p), do upływu okresu 100 dni od ujawnienia któregośkolwiek przypadku naruszenia opisanego poniżej, dokonać przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji poczynając od wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej w lit. a) do p) (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „**Przypadkiem Naruszenia**”):

- q) jakieśkolwiek inne dłużne instrumenty finansowe Emitenta, lub jakieśkolwiek jednostki powiązanej w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości - z Emitentem lub z FIZ zostaną postawione w stan wymagalności przed terminem ich wykupu wskutek naruszenia zobowiązań z nich wynikających;
- r) jakakolwiek kwota należna z tytułu świadczeń z Obligacji nie zostanie zapłacona w terminie jej wymagalności;
- s) dokonanie zapłaty przez Emitenta z tytułu dywidendy lub z tytułu zaliczki na poczet dywidendy lub uiszczenie przez Emitenta dywidendy niepieniężnej;
- t) okaże się, że zobowiązania z Obligacji są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- u) Emitent nie wykona lub nienależyte wykona jakieśkolwiek inne zobowiązania wynikające z Obligacji;
- v) któreśkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe;
- w) Emitent lub Unibep złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, podejmie uchwałę o wszczęciu likwidacji przedsiębiorstwa, złoży wniosek o ogłoszenie upadłości, zostanie wszczęte przeciwko Emitentowi lub przeciwko Unibep postępowanie o wyznaczenie zarządu przymusowego majątkiem lub częścią majątku Emitenta lub Unibep na jakieśkolwiek podstawie;
- x) Emitent lub Unibep podejmie uchwałę o likwidacji lub sąd wyda takie orzeczenie;
- y) Emitent lub Unibep dokona istotnej zmiany przedmiotu działalności;
- z) Emitent lub Unibep zaprzestanie prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić;
- aa) Emitent lub Unibep zostanie przekształcony w inną spółkę prawa handlowego;
- bb) Emitent udzieli po dniu przydziału Obligacji pożyczki, gwarancji, poręczenia lub innych zabezpieczeń, których łączna wartość przekroczy 10% kapitałów własnych Emitenta, wg. stanu na ostatni dzień poprzedniego kwartału kalendarzowego, na rzecz podmiotów trzecich nie będących jednostkami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości - z Emitentem lub z FIZ;
- cc) dotychczasowi akcjonariusze Emitenta utracą bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad Emitentem, lub będą posiadać łącznie mniej niż 50% udziałów albo akcji w kapitale zakładowym Emitenta;
- dd) przeciwko Emitentowi lub Unibep zostanie wszczęte postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, komornicze lub jakieśkolwiek inne, którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji;

- ee) Emitent nie udostępni skonsolidowanych kwartalnych danych finansowych Emitenta dla Inwestorów w terminie publikacji skonsolidowanych danych finansowych za dany kwartał przez Unibep.
- ff) gdy w okresie do Dnia Wykupu w dwóch następujących kolejno po sobie kwartałach Wskaźnik Zadłużenia przekroczy wartość 1.5.

Jako Wskaźnik Zadłużenia rozumie się iloraz Zadłużenia Netto do kapitałów własnych Grupy Emitenta, gdzie:

Zadłużenie Netto: oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów Grupy Emitenta;

Zadłużenie Finansowe: oznacza sumę długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, oraz z tytułu pożyczek, kredytów bankowych, leasingu finansowego oraz wystawionych weksli, udzielonych gwarancji lub poręczeń podmiotom spoza Grupy Emitenta, a także z tytułu przystąpienia do długu podmiotów spoza Grupy Emitenta lub przejęcia zobowiązań podmiotów spoza Grupy Emitenta lub wynikających z zawartych transakcji dotyczących instrumentów pochodnych; Kwoty wymienionych zobowiązań winny zostać uwzględnione jednokrotnie i żadne zobowiązania z tytułu jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia lub zabezpieczenia bądź innej formy zabezpieczenia Zadłużenia Finansowego nie będą uwzględnione dwukrotnie;

Wskaźnik Zadłużenia będzie każdorazowo mierzony na podstawie danych zaczerpniętych ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta sporządzanych na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Emitent będzie zobowiązany, na żądanie Obligatariusza, dokonać przymusowego Przedterminowego Wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Przedterminowego Wykupu Obligacji poczynając od ujawnienia któregośkolwiek danego Przypadku Naruszenia opisanego powyżej do upływu okresu 100 dni od ujawnienia któregośkolwiek danego Przypadku Naruszenia opisanego powyżej.

W okresie od dnia przydziału Obligacji do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia za pośrednictwem swojej strony internetowej www.unidevelopment.pl. Od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego zawiadamiania Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia oraz o wykonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w formie raportu bieżącego.

Od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst w razie zaistnienia Przypadku Naruszenia podmiot prowadzący alternatywny system obrotu ma prawo do zawieszenia albo wykluczenia Obligacji z obrotu zgodnie z regulaminem alternatywnego systemu obrotu i wypłata zobowiązań z Obligacji następować będzie zgodnie z Regulaminem KDPW S.A..

Emitent zobowiązany jest do udostępniania wszystkich skonsolidowanych danych finansowych Emitenta w odstępach kwartalnych, w terminie publikacji przez Unibep kwartalnych skonsolidowanych danych finansowych, w formie papierowej lub elektronicznej, na każde żądanie Obligatariusza, pod adresem siedziby Emitenta, oraz, od chwili wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, także w formie raportu w odpowiednim systemie informatycznym.

Emitent w przypadku otrzymania żądania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza, dokona wykupu wskazanych w żądaniu Obligacji, poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu powiększonej o należne, a nie wypłacone odsetki.

Za dzień wypłaty należnej kwoty uznany będzie dzień wpływu tej kwoty na rachunek wskazany przez Obligatariusza żądającego przedterminowego wykupu Obligacji. Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na (i) adres podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji albo podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje, oraz (ii) na adres Emitenta.

W przypadku wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst, transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW.

W przypadku braku wprowadzenia Obligacji na ASO Catalyst, transakcja Przedterminowego Wykupu zostanie przeprowadzona przy udziale podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji. Przedterminowy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy Obligatariusza. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Zabezpieczenie

Obligacje są zabezpieczone w całości. UNIBEP udzielił zabezpieczenia świadczeń wynikających z Obligacji w formie nieodwołalnego poręczenia za dług przyszły wynikający z emitowanych Obligacji do kwoty równej 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji. Zabezpieczenie pokrywa zarówno świadczenie główne jak i świadczenia uboczne z Obligacji. Ma ono charakter osobisty. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań z Obligacji, Obligatariusz uprawniony jest do żądania świadczenia odpowiadającego świadczeniu z Obligacji, od osoby trzeciej, tj. od Unibep Spółka Akcyjna.

Wysokość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 roku

Wedle najlepszej wiedzy Emitenta wartość zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 42.955.346 złotych.

Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia

	30.09.2014	30.03.2015	30.09.2015	30.03.2016	30.09.2016	30.03.2017
Zadłużenie długoterminowe	53.421	45.613	88.900	75.538	87.632	36.047
Zadłużenie krótkoterminowe	21.820	18.630	36.348	30.854	35.793	14.724
RAZEM	75.241	64.243	125.338	106.392	123.425	50.771

Źródło: Emitent

Właściwe prawo i właściwa jurysdykcja

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu.

Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta. Roszczenia z tytułu Obligacji mogą być dochodzone w postępowaniu nakazowym.

Przedawnienie roszczeń z Obligacji

Zgodnie z art. 37a Ustawy o Obligacjach, roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

Zastrzeżenie zmiany terminów

Emitent zastrzega sobie prawo do zmiany terminów realizacji Oferty. Wszelkie zmiany dotyczące terminów będą dystrybuowane do Inwestorów w sposób w jaki dystrybuowany będzie Memorandum Informacyjne.

Warunki obrotu Obligacjami

W przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst, obrót Obligacjami dokonywany będzie w ASO Catalyst, za pośrednictwem firm inwestycyjnych działających jako uczestnicy bezpośredni na tym rynku. Zasady przenoszenia Obligacji oraz wynikających z nich praw w obrocie wtórnym zostały określone w Ustawie o Obrocie, Regulaminie ASO GPW, Regulaminie KDPW S.A. i w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW S.A..

Ustalenie oprocentowania Obligacji

W dniu 28 lutego 2014 r. Zarząd Emitenta ustalił wysokość marży Obligacji serii A w wysokości 5,00%.

Definicje i objaśnienia skrótów

ASO Catalyst, Catalyst	oznacza stworzony poza rynkiem regulowanym, wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami, prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna jako jego operatora
BPS	oznacza Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Dom Maklerski	oznacza Dom Maklerski Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 00-844, przy ul. Grzybowskiej 81, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304923, z kapitałem zakładowym w wysokości 6 669 000 złotych, wpłaconym w całości, NIP 108-00-05-418
Dz. U.	oznacza Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, służący do ogłaszania aktów prawnych Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Roboczy	oznacza dzień nie będący dniem ustawowo wolnym od pracy lub sobotą
Dzień Ustalenia Prawa do Odsetek	oznacza koniec danego Dnia Roboczego wskazanego w Warunkach Emisji, w którym dochodzi do ustalenia uprawnionych do otrzymania Oprocentowania od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, wedle ich stanu posiadania Obligacji w Ewidencji albo na Rachunkach Papierów Wartościowych
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenie pieniężne w postaci zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji w związku z wykupem Obligacji
Dzień Wypłaty Odsetek	oznacza dzień, w jakim zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenie pieniężne w postaci zapłaty kwoty pieniężnej równej należnym Odsetkom
Emitent Unidevelopment Spółka Unidevelopment S.A.	oznacza Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem przy ulicy Rakowieckiej 30, 02-528 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437, REGON: 141412526, NIP: 5213483781, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z kapitałem zakładowym w wysokości 3.175.000,00 zł, pokrytym w całości
Ewidencja, Ewidencja Obligacji	oznacza ewidencję Obligacji, o której mowa w art. 5a Ustawy o Obligacjach, prowadzoną przez Dom Maklerski na podstawie umowy zawartej z Emitentem
FIZ	Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
GLA	(ang. gross leasable area) – powierzchnia najmu brutto
GPW, GPW S.A., GPW w Warszawie S.A.	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
Grupa Emitenta, Grupa, Grupa Unidevelopment	oznacza grupę kapitałową spółek zależnych i w pełni konsolidowanych przez Emitenta, tj: Wola House Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o., Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Sp. z o.o. Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A., Czarnieckiego Sp. z o.o., Unibalaton Sp. z o.o., Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A., Unigo Sp. z o.o., Kondratowicza Sp. z o.o. S.K.A., UDM Sp. z o.o., UDM2 Sp. z o.o., GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A., G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o. w organizacji MD Inwestycje Sp. z o.o. UNIDE FIZ.
Grupa UNIBEP	oznacza grupę kapitałową w której skład wchodzi Unidevelopment, jako spółka zależna od Unibep
KDPW S.A., KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna
KNF	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
KRS	oznacza Krajowy Rejestr Sądowy

Marża	oznacza element składowy Oprocentowania stały dla wszystkich Okresów Odsetkowych, ustalony jednostronnie przez Emitenta w dniu 28 lutego 2014 roku i przekazany Inwestorom w formie Aneksu do Memorandum
MdM, Fundusz	oznacza „Fundusz Mieszkań na Wynajem”, Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzany przez spółkę zależną Banku Gospodarstwa Krajowego
Obligacje	oznacza zabezpieczone obligacje serii A w liczbie 20.000 o wartości nominalnej 1000 zł każda, wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, nr 1 z dnia 11 lutego 2014 roku, w sprawie emisji obligacji serii A
Obligatariusz	oznacza osobę, na rzecz której prawa z Obligacji są zapisane w Ewidencji Obligacji bądź na której rzecz zapisane są Obligacje na Rachunku Papierów Wartościowych
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza okresowe świadczenie pieniężne z Obligacji przysługujące uprawnionemu z Obligacji opisane w sposób szczegółowy w Warunkach Emisji niniejszego Memorandum
Oferta	oznacza proponowanie nabycia nie więcej niż 20.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A spółki Unidevelopment o wartości nominalnej 1.000 zł każda, skierowane do oznaczonej liczby, nie większej niż 149 Inwestorów, wskazanych imiennie na warunkach określonych w niniejszym Memorandum
PLN	oznacza walutę złoty, będącą prawnym środkiem płatniczym w Rzeczypospolitej Polskiej.
Prawo Dewizowe	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 826)
Przedterminowy Wykup	oznacza wcześniejszy niżli zachodzący w Terminie Wykupu obowiązek spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariusza równego wartości nominalnej wykupowanych Obligacji na warunkach określonych w Warunkach Emisji niniejszego Memorandum
Przypadek Naruszenia	oznacza każde zdarzenie wskazane w Warunkach Emisji niniejszego Memorandum uprawniające Obligatariusza do upływu okresu 100 dni od jego ujawnienia, do zażądania przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, które Emitent ma obowiązek wykonać na warunkach określonych w Memorandum
PUM	oznacza powierzchnię użytkowo - mieszkalną
PUU	oznacza powierzchnię użytkową usług
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza elektroniczny rachunek prowadzony przez uczestnika depozytu papierów wartościowych, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie na którym zapisywane są zdematerializowane papiery wartościowe identyfikujący osobę której przysługują prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych
Rada Nadzorcza	oznacza Radę Nadzorczą Unidevelopment S.A.
Regulamin ASO, Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, wraz z załącznikami, przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., ze zmianami, którego aktualne brzmienie opublikowane jest przez GPW na stronie internetowej pod adresem www.newconnect.pl
Regulamin KDPW S.A.	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych określający zasady działania systemu depozytowego KDPW, którego aktualne brzmienie opublikowane jest przez KDPW na stronie internetowej pod adresem www.kdpw.pl
Rekomendacja S KNF	oznacza Rekomendację S, dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie wydaną przez KNF w 2011 roku
Stopa Bazowa	oznacza stopę procentową WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 6 miesięcy (WIBOR 6M), podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodzącej z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowanej w danym dniu ustalenia stopy procentowej, ustalonej z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub innej stopy procentowej, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN
Szczegółowe Zasady Działania KDPW S.A.	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, których aktualne brzmienie opublikowane jest przez KDPW na stronie internetowej pod adresem www.kdpw.pl

UNIBEP, UNIBEP S.A., Unibep, Unibep S.A., Unibep Spółka Akcyjna	oznacza Unibep Spółkę Akcyjną, z siedzibą w Bielsku Podlaskim, pod adresem przy ulicy 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000231271, NIP: 5430200365, REGON: 00005810000000, o kapitale zakładowym wynoszącym 3 418 971,20 zł pokrytym w całości
UNIDE FIZ	oznacza UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarejestrowany w dniu 09.08.2012 r. w Sądzie Okręgowym w Warszawie w pod numerem RFI 781. UNIDE FIZ jest zarządzany przez SATURN Fund TFI S.A.
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 nr 232 poz. 1377)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 120, poz. 1300, ze zm.)
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. Nr 211, poz. 1384, ze zm.)
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. 2012 nr 0 poz. 361)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania. (tekst jednolity: Dz. U. 2011 nr 74 poz. 397)
Wartość Nominalna	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji równa 1000,00 zł (tysiąc złotych) określona na podstawie uchwały Zarządu Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, z dnia 11 lutego 2014 roku, w sprawie emisji obligacji serii A.
Walne Zgromadzenie	oznacza Walne Zgromadzenie Unidevelopment S.A.
WIBOR	oznacza stopę procentową dla depozytów złotówkowych, według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym, podawana na stronie internetowej Stowarzyszenia Rynków Finansowych ACI Polska, o określonym terminie zapadalności, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym dniu ustalenia stopy procentowej, ustalana z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN
Zabezpieczenie Obligacji	oznacza nieodwołalne poręczenie za dług przyszły wynikający z emitowanych Obligacji do kwoty równej 25.000.000 zł na okres 60 miesięcy od daty emisji Obligacji udzielone przez UNIBEP
Zarząd	oznacza zarząd spółki Unidevelopment S.A.
Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników	oznacza Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Unidevelopment Sp. z o.o. (poprzednik prawny Unidevelopment S.A.)

EMITENT:

UNIDEVELOPMENT S.A.

ul. Rakowiecka 30

02-528 WARSZAWA