DOKUMENT INFORMACYJNY

OBLIGACJI SERII A i B WYEMITOWANYCH PRZEZ

Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A i B

do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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 zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Data dokumentu informacyjnego 2 sierpnia 2023 r.

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako **„Dokument Informacyjny"** lub **„Dokument"**) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A:

- 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych (dalej także jako „**Obligacje serii A**"),
- 11.400 (jedenaście tysięcy czterysta) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych (dalej także jako „**Obligacje serii B**"),

dalej odpowiednio łącznie lub oddzielnie w zależności od kontekstu jako „**Obligacje**",

wyemitowanych przez Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	**Unidevelopment spółka akcyjna**
Nazwa (firma) skrócona:	Unidevelopment S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
TEL:	22 298 98 96
Adres poczty elektronicznej:	biuro@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej:	https://unidevelopment.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000454437
REGON:	141412526
NIP:	5213483781
KOD LEI	259400Y81TU8KAPLOL61

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego, 2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Oznaczenie emisji	Seria A
Liczba	23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset)
Rodzaj	zabezpieczone na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego, obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M + 5,25 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	5 kwietnia 2026
Kod nadany w ramach depozytu KDPW:	PLO401400018

Oznaczenie emisji	Seria B
Liczba	11.400 (jedenaście tysięcy czterysta)
Rodzaj	niezabezpieczone na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego, obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M + 5,25 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	5 kwietnia 2026
Kod nadany w ramach depozytu KDPW:	PLO401400026

Spis treści

I. WSTĘP 2
1.1. Podstawowe dane Emitenta 2
1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta 3
1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym 4
II. CZYNNIKI RYZYKA 9
2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym 9
2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy 9
2.1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną 10
2.1.3. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania 10
2.1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań 11
2.1.5. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich 11
2.1.6. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich 12
2.1.7. Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych 12
2.1.8. Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji 13
2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji 13
2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji 13
2.2.2. Ryzyko stopy procentowej 14
2.2.3. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji 16
2.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji 16
2.2.5. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem 16
2.2.6. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną 17
2.2.7. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń 17
2.2.8. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy 18
2.2.9. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym 18
2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst 18
2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami 18
2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu 19
2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności 21
2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW 21
2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF 22
2.4. Inne ryzyka 23
III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 24
3.1. Oświadczenie Emitenta 24
3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy 24
IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 25
4.1. Cele emisji 25
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych 25
4.3. Wielkość emisji 26
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji 26

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu 26
4.6. Wykup Obligacji 27
4.6.1. *Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza* 28
4.6.2. *Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta* 28
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji 28
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia 29
4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot 31
4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji 32
4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych 32
4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione 32
4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym 33
V. DANE O EMITENCIE 37
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej 37
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony 37
5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent 37
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał 37
5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał 38
5.6. Krótki opis historii Emitenta 38
5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia .38
5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 39
5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji 39
5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 39

5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ...39
5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta 45
5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta 45
5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) 46
5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności 46
5.12.1. Grupa kapitałowa Unibep, do której należy Emitent 47
5.12.2. Lokalizacje projektów Grupy Emitenta 49
5.12.3. Harmonogram projektów 49
5.12.4. Projekty mieszkaniowe w realizacji 49
5.12.5. Wybrane projekty deweloperskie 50
5.12.6. Otoczenie rynkowe 52
5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym 54
5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym 54
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta 55
5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań 55
5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej 55
5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym 56
5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym 56

5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego 56
5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta 57
5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników 74
VI. INFORMACJE DODATKOWE 75
VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA 75
7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022 76
7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022 156
7.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022 160
VIII. ZAŁĄCZNIKI 205
8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta 205
8.2. Ujednolicony i aktualny tekst statut spółki Emitenta 215
8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji 228
8.4. Warunki Emisji Obligacji 239
8.5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki 273
8.6. Umowy z Administratorem Hipoteki 310
8.7. Wycena przedmiotu zabezpieczenia 322
8.8. Definicje i objaśnienia skrótów 323

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, wspólnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

2.1.1. *Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy*

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko

polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

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

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

Emitent ocenia istotność oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego ryzyka jako wysokie.

2.1.2. *Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną*

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.3. *Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania*

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

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

finansowania zakupu nieruchomości, powinien mieć rządowy Program Pierwsze Mieszkanie. W ramach Programu nabywcy pierwszego lokum, którzy nie przekroczyli 45. roku życia, będą mogli otrzymać kredyt, którego oprocentowanie po dopłatach nie przekroczy 2%. Program został uruchomiony w lipcu 2023 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.4. *Ryzyko spadku cen mieszkań*

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

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

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

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Dodatkowo Emitent prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagą na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.5. *Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich*

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.6. *Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich*

W toku prowadzenia przez Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.
Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.7. *Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych*

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Emitent pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Emitent ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.
Do czasu sporządzenia niniejszego dokumentu generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez Emitenta była spółka Unibep S.A. (za wyjątkiem projektów realizowanych na rynku radomskim), największy akcjonariusz Emitenta. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa może mieć

istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy Emitenta w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Unibep S.A.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.8. *Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji*

Emitent prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presje zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich.

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

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

2.2.1. *Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji*

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje

ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszenia upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.2. *Ryzyko stopy procentowej*

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został

wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.
Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorcze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji danej serii zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

Na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF") w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).
KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON (zminiona nazwa WIBID).

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w

przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.2.3. *Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji*

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.
Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.
Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.4. *Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji*

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach gruntowych na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.
Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.5. *Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem*

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).
Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 31 marca 2024 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w

przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.6. *Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną*

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółką z Grupy będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, zostanie zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiąże się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.7. *Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń*

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.8. ***Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy***

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważnie zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

2.2.9. ***Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym***

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst

2.3.1. ***Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami***

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu

określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

1) na wniosek emitenta;
2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

2.3.2. *Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu*

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania

rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.
W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.3.3. *Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności*

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.3.4. *Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW*

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

2.3.5. *Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF*

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
    - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
    - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
    - 4.145.600 zł, lub
    - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,

g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
   - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
   - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
   - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;

h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
   - karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
   - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
   - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
   - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
   - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

2.4. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Leszek Traczyk — Elektronicznie podpisany przez Leszek Traczyk Data: 2023.08.02 11:00:58 +02'00'

Leszek Traczyk
Członek Zarządu

Radosław Krzyżak — Elektronicznie podpisany przez Radosław Krzyżak Data: 2023.08.02 10:41:55 +02'00'

Radosław Krzyżak
Prokurent

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny dla obligacji serii A i B spółki Unidevelopment S.A. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

Mariusz Przystupa — Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa Data: 2023.08.02 10:50:30 +02'00'

Mirosław Jacek Szczepański — Elektronicznie podpisany przez Mirosław Jacek Szczepański Data: 2023.08.02 12:53:04 +02'00'

IV. Dane o obligacjach wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu

4.1. Cele emisji

Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej www.unidevelopment.pl
w zakładce „Relacje Inwestorskie".

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje serii A na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, o oprocentowaniu zmiennym.
Emisje Obligacji serii A jest realizowana na podstawie:

- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/03/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 2/03/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii A,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 7/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji,

Obligacje serii A wyemitowane były w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

Emisje Obligacji serii B jest realizowana na podstawie:

- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/03/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 7/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji,
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/05/2023 z dnia 9 maja 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii B,

Obligacje serii B wyemitowane były w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl w dniu 10 maja 2023 roku.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) obligacji o łącznej wartości nominalnej 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych.

W ramach serii B Emitent wyemitował 11.400 (jedenaście tysięcy czterysta) obligacji o łącznej wartości nominalnej 11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii A	Obligacje serii B
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	16.03- 29.03.2023	11.05.2023 – 23.05.2023
Data przydziału Obligacji	05.04.2023	30.05.2023
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset	do 11.400 (jedenaście tysięcy czterysta)
Stopy redukcji	1,69%	66,17%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	23.500 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset)	11.400 (jedenaście tysięcy czterysta)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych	
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych	
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	78	239
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	78	239
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 3736 obligacji podmiotom powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 3736 obligacji podmiotom powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów	Nie dotyczy	
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 684 096,50 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 367 607,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia

wysokości kosztów według ich tytułów	dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 684 096,50 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisje; c) promocji oferty – 0 zł	dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 367 607,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisje; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane.	Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane.
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	36	oferta kierowania do nieoznaczonego kręgu inwestorów
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	130	
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego	5	

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **5 kwietnia 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. *Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza*

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. *Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta*

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
- Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - w Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy oraz w II, III i IV Okresie Odsetkowym – 0,5%,
  - w V, VI, VII, VIII, IX, X, XI i XII Okresie Odsetkowym -brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).
Marża wynosi 5,25 p.p. (pięć i 25/100 punktu procentowego).
Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16. Warunków Emisji (pkt. 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	5 lipiec 2023	30 czerwiec 2023
2.	5 lipiec 2023	5 październik 2023	2 październik 2023
3.	5 październik 2023	5 styczeń 2024	2 styczeń 2024
4.	5 styczeń 2024	5 kwiecień 2024	2 kwiecień 2024
5.	5 kwiecień 2024	5 lipiec 2024	2 lipiec 2024
6.	5 lipiec 2024	5 październik 2024	2 październik 2024
7.	5 październik 2024	5 styczeń 2025	31 grudzień 2024
8.	5 styczeń 2025	5 kwiecień 2025	2 kwiecień 2025
9.	5 kwiecień 2025	5 lipiec 2025	2 lipiec 2025
10.	5 lipiec 2025	5 październik 2025	1 październik 2025
11.	5 październik 2025	5 styczeń 2026	30 grudzień 2025
12.	5 styczeń 2026	5 kwiecień 2026	1 kwiecień 2026

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na dzień wydania Obligacji (zapisania Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie były zabezpieczone. Zabezpieczenie Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
Na zasadach opisanych poniżej, Hipoteka i Cesja z Polis będą zabezpieczały na równorzędnych warunkach wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu Emisji, tj. obligacje serii A oraz obligacje serii B, przy czym na Nieruchomości ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki.

<u>Hipoteka</u>

Zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji serii A oraz Obligacje serii B będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona docelowo z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na Nieruchomościach na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 52.500.000,00 PLN („**Hipoteka**”), przy czym:

a) Przedmiotem zabezpieczenia jest
„Nieruchomość” oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Omulewska 24, dzielnica Praga Południe, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to

nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00161295/9, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 85. Nieruchomość stanowi własność UNI 3 sp. z o.o. (KRS nr 0000888651).;

a) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki dla Obligacji serii A na Nieruchomości zostało złożone w dniu 4 kwietnia 2023 r. (Repertorium A nr 4253/2023). Oświadczenie o zmianie treści Hipoteki poprzez ustanowienie hipoteki z równorzędnym pierwszeństwem Hipotekę równorzędnie zostało złożone w dniu 25 maja 2023 r. (Repertorium A nr 6484/2023). Oświadczenia stanowią załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.5. Dokumentu Informacyjnego).

b) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji serii A oraz Obligacji serii B, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji serii A oraz Obligacji serii B i należności z tytułu wykupu Obligacji serii A oraz Obligacji serii B oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji serii A oraz Obligacji serii B, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji serii A oraz Obligacji serii B przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2027 r.

c) Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do dnia 31 marca 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Hipoteka została ustanowiona jedynie dla Obligacji serii A.

d) Termin wskazany w pkt d) powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

e) Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

Szczegółowe informacje w zakresie Hipoteki opisane zostały w pkt 11.2 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

<u>Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości</u>

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji serii A oraz Obligacji serii B wyemitowanych w ramach Programu Emisji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości do dnia zakończenia działalności hotelowej w budynkach wchodzących w skład Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („**Cesja z Polis**"), przy czym:;

a) W dniu 25 maja 2023 r. właściciel Nieruchomości zwarł z Administratorem Zabezpieczeń aneks do umowy przelewu wierzytelności z polis zawartej w dniu 4 kwietnia 2023 r. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z

takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;

b) każda kolejna polisa wystawiona będzie do kwoty odpowiednio nie niższej niż 42.030.000PLN

c) Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 35.000.000 PLN w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie danej polisy, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy Obligacji serii A oraz Obligacji serii B, wyemitowanych w ramach Programu Emisji. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z każdej Obligacji serii A oraz Obligacji serii B, wyemitowanych w ramach Programu Emisji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń, w związku z procesem egzekucji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora Zabezpieczeń mogą być (według wyboru Administratora Zabezpieczeń) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności obligatariuszy z każdej Obligacji serii A oraz Obligacji serii B, wyemitowanych w ramach Programu Emisji.;

d) w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa)
Telefon:	+48 22 212 00 00
e-mail:	warszawa@gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	7792022623

4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez podmiot, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny danej nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (*pkt. 8.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia*)

4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań na dzień 31 grudnia 2022 r. :

a) w ujęciu jednostkowym wyniosła 216 295 932,61 zł, w tym:
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 49 871 308,59 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 150 948 395,79 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 307 114,08 zł

b) w ujęciu skonsolidowanym wyniosła 438 929 367,99 zł, w tym:
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 23 807 461,82 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 102 606 772,30 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 14 324 024,78 zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziome odpowiednim do skali działalności prowadzonej rzez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.unidevelopment.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie".

4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**"). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PDOFiz**). Od

uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOFiz, jest:

a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie , a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1ł

-osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem

przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczpospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOFiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

V. Dane o Emitencie

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Unidevelopment spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Unidevelopment S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
TEL:	22 298 98 96
Adres poczty elektronicznej:	biuro@unidevelopment.pl
Adres strony internetowej:	https://unidevelopment.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000454437
REGON:	141412526
NIP:	5213483781
KOD LEI	259400Y81TU8KAPLOL61

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Unidevelopment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (w trybie przepisu art. 551 i nast. Kodeksu Spółek Handlowych). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Unidevelopment sp. z o.o. w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 28 lutego 2013 roku (akt notarialny z dnia 28 lutego 2013 roku Rep. A 2150/2013).

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 30 kwietnia 2013 roku spółka Unidevelopment spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000454437.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki:

2008	*Powstanie Emitenta*
2008	Rozpoczęcie działalności na rynku mieszkaniowym w Warszawie
2012	Rozpoczęcie działalności na rynku mieszkaniowym w Poznaniu
2013	Zakończenie realizacji projektu biurowego Grzybowska 81 w Warszawie i sprzedaż całej inwestycji do klienta instytucjonalnego
2014	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości 20 mln zł (obligacje były notowane na GPW Catalyst)
2015	Rozpoczęcie budowy wieloetapowego projektu URSA w Warszawie realizowanego w ramach JV z CPD SA
2016	Rozpoczęcie działalności operacyjnej na rynku mieszkaniowym w Radomiu
2016	Przejęcie większości udziałów spółki Monday Development Sp. z o.o.
2017	Wykup obligacji serii A
2017	Sprzedaż całego etapu inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu na rzecz spółki należącej do Państwowego Funduszu Rozwoju (PFR)
2020	Rozpoczęcie budowy wieloetapowego projektu Fama Jeżycie w Poznaniu realizowanego w ramach JV z JB Investment
2021	Zakup pierwszej działki w Gdańsku przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową
2022	Zakończenie 8 etapowej inwestycji URSA, w ramach której powstało blisko 1,5 tys. lokali
2023	Emisje obligacji serii A i B o łącznej wartości 34,9 mln zł (wyemitowane w ramach Programu)

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022 r. (dane w zł)
Kapitał własny, w tym:	196 052 175,45
Kapitał podstawowy	6 675 000,00
Kapitał zapasowy	86 430 132,88
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 406 730,65
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7 516 698,00
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	21 505 492,72
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	51 551 517,20

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Jedynie obligacje serii A Emitenta (wyemitowane w 2014 r.) były wprowadzone i notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową.

W skład Grupy Emitenta wchodzą:

1. Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Idea Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich) działającą w ramach Grupy Unidevelopment.
2. Nowa Idea Sp. z o.o. (wcześniej Idea Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 9 września 2011 roku. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18 grudnia 2015 roku Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Nowa Idea Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Grupy Unidevelopment. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku radomskim – aktualnie realizowane inwestycje to Osiedle Idea Venus, Osiedle Idea Ogrody e2 oraz Osiedle Idea Orion.
3. MP Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną. - MP Sp. z o. o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich) działającą w ramach Grupy Unidevelopment.

4. Unigo Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30. Października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Unigo Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).
5. Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. W dnu 8 lipca 2022 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski). Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o.
6. Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dnu 8 października 2021 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Lykke Szczęśliwicka Sp. z o. o. S.K.A. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Grupy Unidevelopment. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim – spółka aktualnie realizuje inwestycję Sadyba Spot. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o.
7. Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 3,31%, Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o.0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Szczęśliwicka Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski). Jest komplementariuszem w spółkach Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A. oraz Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.
8. Monday Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31 grudnia 2022 roku jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Monday Development Sp. z o.o. jest spółką holdingową. W ramach Grupy Unidevelopment pełni funkcję podmiotu odpowiedzialnego za świadczenie usług obsługi projektów na rynku budownictwa mieszkaniowego oraz komercyjnego na rzecz Spółek Celowych.
9. Sokratesa Sp. z o.o. (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Sokratesa Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim – aktualnie w realizacji jest inwestycja Osiedle Latte.
10. Osiedle Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 listopada 2016 roku pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP

5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Osiedle Idea Sp. z o. o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski. Spółka została połączona ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o. o. w dniu 2 stycznia 2023.

11. Osiedle Marywilska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 20 stycznia 2009 roku pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Osiedle Marywilska Sp. z o. o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski), która działa w ramach Grupy Unidevelopment. Spółka została połączona ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o. o. w dniu 2 stycznia 2023.
12. Bukowska 18 Sp. z o.o. (wcześniej Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Bukowska 18 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Grupy Unidevelopment. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku poznańskim.
13. Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski). Spółka została połączona ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o. o. w dniu 2 stycznia 2023.
14. Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k. (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski). Spółka została połączona ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o. o. w dniu 2 stycznia 2023.
15. URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment SA w dniu 3 sierpnia 2017 roku przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31 marca 2010 roku, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną. - URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Grupy Unidevelopment. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim. Komplementariuszem jest spółka Smart City Sp. z o. o.
16. Fama Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22 lutego 2018 roku nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metoda pełną. - Fama Development Sp. z o. o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich) działającą w ramach Grupy Unidevelopment. Jest komplementariuszem w spółce 1 Fama Development Sp. z o. o. Sp. k.

17. Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (wcześniej Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wspólnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o. o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną. - Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Joint Venture. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku poznańskim – aktualnie w realizacji jest 3 etap inwestycji Fama Jeżyce.
18. Coopera IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Coopera Idea Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Coopera IDEA Sp. z o.o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim – rozpoczęcie czwartego etapu inwestycji Osiedle Coopera planowane jest na 3Q 2024 roku.
19. Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 11 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski), która działa w ramach Grupy Unidevelopment. Spółka została połączona ze spółką Szczęśliwicka Sp. z o. o. w dniu 2 stycznia 2023.
20. Asset IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Asset IDEA Sp. z o.o. Sp.k) z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zrejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną. - Asset IDEA Sp. z o. o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).
21. UNI 1 Sp. z o.o. (wcześniej UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną. – UNI 1 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Grupy Unidevelopment. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych

związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim – spółka aktualnie realizuje inwestycję Pauza Ochota.

22. 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną. - 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką celową (projektową) działającą w ramach Joint Venture. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku poznańskim – aktualnie w realizacji jest 2 etap inwestycji Fama Jeżyce dla podmiotu reprezentującego sektor PRS. Komplementariuszem jest spółka Fama Development Sp. z o. o .
23. Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie. W dniu 22 września 2020 roku Spółka Unidevelopment SA przystąpiła jako wspólnik (komandytariusz) do Spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k. . Wniesione wkłady na 31 grudnia 2022 wynosiły 1 000,00 PLN KRS 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną. - URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim. Komplementariuszem jest spółka Smart City Sp. z o. o.
24. UNI 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną. – UNI 2 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim – spółka planuje realizację inwestycji Przejezdna etap 1 oraz 2.
25. UNI 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 3 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku warszawskim – spółka planuje realizację inwestycji Omulewska.
26. UNI 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 4 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku gdańskim – spółka planuje realizację inwestycji Kusocińskiego etap 1 oraz 2.
27. UNI 5 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 5 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku poznańskim.
28. UNI 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON

38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 6 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.

29. UNI 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development sp. z o.o. i 0,02% MP Sp.zo.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 7 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.
30. UNI 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development sp. z o.o. i 0,02% MP Sp.zo.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 8 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.
31. UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 9 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.
32. UNI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 10 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków na rynku gdyńskim – spółka planuje realizację czterech etapów inwestycji Chylonia.
33. UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 11 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.
34. UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 12 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.
35. UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną. - UNI 13 Sp. z o. o. jest spółką celową (projektową) przygotowywaną pod przyszły projekt deweloperski.

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

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Zbigniew Gościcki	Prezes Zarządu Emitenta	---
Mirosław Szczepański	Wiceprezes Zarządu Emitenta	---
Ewa Przeździecka	Wiceprezes Zarządu Emitenta	jest córką pana Jana Mikołuszko, który jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta
Mariusz Przystupa	Wiceprezes Zarządu Emitenta	---
Dariusz Blocher	Przewodniczący Rady Nadzorczej	---
Bożenna Anna Lachocka	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	---
Jan Mikołuszko	Członek Rady Nadzorczej	jest ojcem pani Ewy Przeździeckiej, która jest Wiceprezesem Zarządu Emitenta
Piotr Kroenke	Członek Rady Nadzorczej	---

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.11.2. ***Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta***

Zbigniew Gościcki będący Prezesem Zarządu Emitenta posiada 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% akcji w kapitale zakładowym Emitenta.

Beata Maria Skowrońska będąca Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A. i posiada jednocześnie 5.500.000 akcji stanowiących 15,68% w kapitale zakładowym Unibep S.A. i reprezentujących 15,68% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Ewa Przeździecka będąca Wiceprezesem Zarządu Emitenta jest córką pani Zofii Mikołuszko, która posiada 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Jan Mikołuszko będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Unibep S.A. i pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z panią Zofią Mikołuszko, która posiada

8.800.000 akcji stanowiących 25,09% w kapitale zakładowym Unibep S.A. i reprezentujących stanowiących 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Dariusz Blocher będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie Prezesem Zarządu Unibep S.A.

Bożenna Anna Lachocka będąca Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta posiada jednocześnie 2.500.000 akcji stanowiących 7,13% w kapitale zakładowym Unibep S.A. i reprezentujących 7,13% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

5.11.3. *Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)*

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Unidevelopment S.A. („Emitent”) tworzy grupę kapitałową, prowadzącą działalność deweloperską od prawie 15 lat. Posiada ugruntowaną pozycję na rynkach w Warszawie, Poznaniu i w Radomiu.

Wejście na rynek poznański było możliwe dzięki nawiązaniu w 2011 r. współpracy z spółką Monday Development, której Emitent został w 2016 r. większościowym udziałowcem. W bieżącym roku spółka zamierza rozpocząć realizację pierwszej inwestycji deweloperskiej na rynku trójmiejskim.

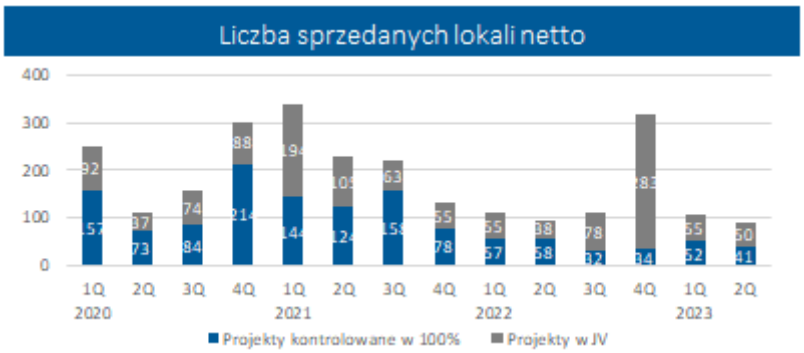
Spółka należy do Grupy Unibep – jednej z czołowych polskich firm budowlanych i największego polskiego eksportera usług budowlanych.

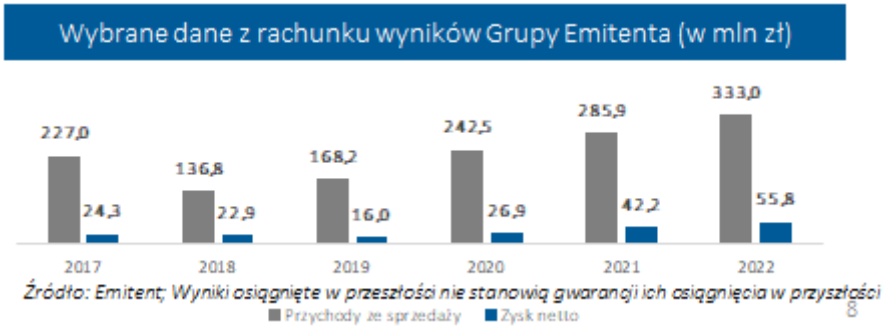
W historii swojej działalności Grupa Unidevelopment zrealizowała przeszło 40 deweloperskich projektów mieszkaniowych i oddała do użytkowania ponad 5 700 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz prawie 160 lokali usługowych o łącznej powierzchni całkowitej blisko 330 tys. m2. Na 30.06.2023 r. Grupa Emitenta realizuje 6 deweloperskich projektów mieszkaniowych, w ramach których powstaje ok. 840 lokali o łącznej powierzchni ok. 45 tys. m².

Grupa Unidevelopment realizuje inwestycje mieszkaniowe w ramach spółek celowych, w których posiada 100% udziałów, ale również w formule JV, dzieląc się udziałami po połowie z partnerami biznesowymi, takimi jak Celtic Property Development (projekt Ursa w Warszawie) czy JB Investment (Fama Jeżyce w Poznaniu).

W portfelu Spółki znajdują się m.in. wieloetapowe inwestycje mieszkaniowe, które umożliwiają dostosowanie bieżącej oferty do sytuacji na rynku i zwiększają stabilność jej rozwoju. Poza działalnością mieszkaniową spółka zrealizowała i sprzedała budynek biurowy Grzybowska 81 na warszawskiej Woli, o powierzchni najmu ok. 10 tys. m².

Poza regularną sprzedażą mieszkań do klientów indywidualnych Grupa Emitenta sprzedała w 4Q 2022 r. cały etap poznańskiego projektu Fama Jeżyce do podmiotu reprezentującego sektor PRS.





5.12.1. Grupa kapitałowa Unibep, do której należy Emitent

grupa unibep

	BUDOWNICTWO KUBATUROWE	BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE	INFRASTRUKTURA	BUDOWNICTWO MODUŁOWE	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA (GRUPA EMITENTA)
Przychody w 2022:	**1 054 MLN ZŁ**	**312 MLN ZŁ**	**493 MLN ZŁ**	**214 MLN ZŁ**	**333 MLN ZŁ**
Portfel zleceń:	1 740 MLN ZŁ	866 MLN ZŁ	1 020 MLN ZŁ	203 MLN ZŁ	5 138 MIESZKAŃ (BANK ZIEMI)

* Spółka Unibep S.A. nie jest poręczycielem Obligacji serii B emitowanych przez Unidevelopment SA.

Źródło: Emitent

Unibep SA z Bielska Podlaskiego jest obecnie jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce, funkcjonującym na rynku od ponad 70 lat.

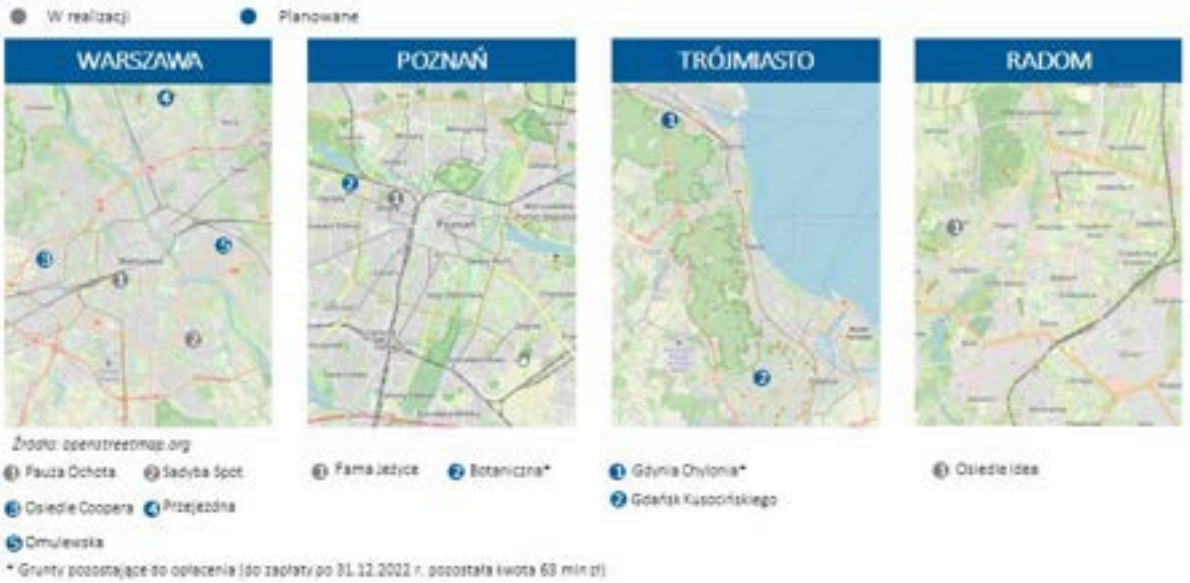
Grupa Unibep działa w różnych segmentach branży budowlanej. Jest generalnym wykonawcą w Polsce i za granicą, budując obiekty mieszkaniowe, biurowe, handlowo-usługowe, użyteczności publicznej, militarne, energetyczne i przemysłowe. Grupa, w ramach spółki Unihouse S.A. posiada jedną z największych w Polsce fabryk budynków modułowych. Grupa działa również w obszarze budownictwa infrastrukturalnego – buduje drogi, stawia i remontuje mosty na terenie całego kraju.

Dzięki sprawowaniu kontroli nad spółką Unidevelopment S.A. (97,63% akcji) Grupa prowadzi własną działalność deweloperską.

Od 2008 r. akcje Unibep S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Kapitalizacja na dzień 30.06.2023 r. wynosi ok. 360 mln zł.

<u>* Spółka Unibep S.A. nie jest poręczycielem Obligacji serii B emitowanych przez Unidevelopment SA.</u>

5.12.2. Lokalizacje projektów Grupy Emitenta



5.12.3. Harmonogram projektów

W projekcie oznaczonym kursywą (Fama Jeżyce) Grupa posiada 50% udziałów.

Nazwa inwestycji	Miasto	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.06.2023 r.	2023 1Q	2023 2Q	2023 3Q	2023 4Q	2024 1Q	2024 2Q	2024 3Q	2024 4Q	2025 1Q	2025 2Q	2025 3Q	2025 4Q	2026 1Q	2026 2Q	2026 3Q	2026 4Q
Osiedle Idea Ogrody Etap 2	Radom	12	67%																
Pauza Ochota	Warszawa	56	52%																
Osiedle Idea Venus (E7)	Radom	137	62%																
Fama Jeżyce Etap 3	*Poznań*	*369*	*51%*																
Osiedle Idea Orion (E3)	Radom	167	0%*																
Sadyba Spot (Powsińska)	Warszawa	111	2%																
Kusocińskiego Etap 1	Gdańsk	155	planowany																
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	Radom	12	planowany																
Fama Jeżyce Etap 4A	*Poznań*	*178*	*planowany*																
Osiedle Idea Aurora (E4)	Radom	167	planowany																
Fama Jeżyce (dom studencki)	*Poznań*	*410**	*planowany*																
Chylonia Etap 1	Gdynia	148	planowany																
Osiedle Coopera Etap 4	Warszawa	83	planowany																
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	Radom	12	planowany																
Botaniczna	Poznań	102	planowany																
Przejezdna Etap 1	Warszawa	157	planowany																
Osiedle Idea Aquarius (E6)	Radom	145	planowany																
Chylonia Etap 2	Gdynia	204	planowany																
Fama Jeżyce Etap 6	*Poznań*	*202*	*planowany*																
Kusocińskiego Etap 2	Gdańsk	181	planowany																
Omulewska	Warszawa	247	planowany																
Łączne planowane do zakończenia w latach					205				548				808				1062		

Rozpoczęcie budowy / Zakończenie budowy

* Sprzedaż projektu ruszyła na koniec 2Q 2023 r.
** W tym 410 jednostek w ramach domu studenckiego, który Grupa planuje sprzedać do jednego inwestora

Źródło: Emitent

5.12.4. Projekty mieszkaniowe w realizacji

Projekty ukończone przez Grupę Unidevelopment w 2022 r. i 1H 2023 r.:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Start budowy	Zakończenie budowy	PUM m²	Liczba lokali	Sprzedane (30.06.2023)	Średnia cena netto	Marża brutto na sprzedaży
*Fama Jeżyce Etap 2**	*Poznań*	*2Q 2021*	*4Q 2022*	*14 501*	*270*	*270*	*7 567*	*b.d.*
Osiedle Idea Leo (E5)	Radom	2Q 2021	4Q 2022	8 547	170	170	6 417	32%
Latte	Warszawa	3Q 2021	4Q 2022	7 065	124	124	13 892	36%
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) Etap 1	Radom	4Q 2021	4Q 2022	1 141	12	12	5 454	24%
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) Etap 2	Radom	1Q 2022	2Q 2023	1 161	12	8	5 572	23%
SUMA				32 415	588	584		

** Etap w całości sprzedany do podmiotu z sektora PRS*

Na dzień 30.06.2023 r. zostały sprzedane prawie wszystkie mieszkania, których budowa zakończyła się w 2022 i 1H 2023 r. Grupa sprzedała jeden etap projektu Fama Jeżyce do podmiotu działającego w sektorze mieszkań na wynajem.

Projekty Grupy będące w realizacji:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Start budowy	Zakończenie budowy	PUM m²	Liczba lokali	Sprzedane (30.06.2023)	Średnia cena netto	Szacowana marża brutto na sprzedaży
Pauza Ochota	Warszawa	1Q 2022	3Q 2023	4 067	56	29	18 500 – 25 300	35% - 40%
Osiedle Idea Venus (E7)	Radom	2Q 2022	3Q 2023	7 345	137	85	6 000 – 7 600	25% - 30%
Fama Jeżyce Etap 3	*Poznań*	*1Q 2022*	*1Q 2024*	*18 274*	*369*	*190*	9 200 – 13 600	*25%* - 30%
Osiedle Idea Orion (E3)	Radom	2Q 2023	3Q 2024	9 203	167	0	6 700 – 8.600	30% - 35%
Sadyba Spot (Powsińska)	Warszawa	2Q 2023	4Q 2024	6 107	111	2	b.d.	20% - 25%
SUMA				30 847	840	306		

Na dzień 30.06.2023 r. spośród mieszkań będących w budowie sprzedanych było 36%, z czego dla projektów do ukończenia w 2H 2023 r. poziom wyprzedania wynosił ok. 60%.

Oferta Grupy, uwzględniając również mieszkania gotowe, wynosiła na 30 czerwca 2023 r. ok. 540 mieszkań (vs. 352 lokale na 31 marca 2023 r.).

Źródło: Emitent

5.12.5. **Wybrane projekty deweloperskie**

Pauza Ochota to kameralna inwestycja apartamentowa, składająca się z 56 lokali. Powstaje w unikalnej lokalizacji na Starej Ochocie, przy ulicy nazwanej na cześć polskiego kompozytora – Tadeusza Joteyki. W tej części miasta nowe inwestycje deweloperskie są rzadkością i przeciągają wymagających klientów. Projekt renomowanej pracowni Grupa 5 Architekci realizowany jest tu z wykorzystaniem materiałów najwyższej jakości i zastosowaniem wielu udogodnień.

Budowa rozpoczęła się w 1Q 2022 r. Zakończenie budowy inwestycji planowane jest na 3Q 2023 r. Na dzień 30.06.2023 r. Grupa sprzedała 52% dostępnych lokali.

Fama Jeżyce to jedna z największych inwestycji powstających w samym sercu Jeżyc, dzielnicy cieszącej się popularnością m.in. dzięki dogodnej lokalizacji i rozwiniętej infrastrukturze miejskiej. Projekt realizowany jest na niemal 8-hektarowym terenie. Na osiedlu, oprócz budynków mieszkalnych, powstaną części wspólne, sprzyjające spędzaniu wolnego czasu. Inwestycja jest prowadzona w formule JV.

Na dzień 27.04.2023 r. Grupa prowadzi budowę 3 etapu, którego zakończenie przewidziane jest na 1Q 2024 r. Grupa sprzedała 190 z 369 dostępnych lokali.

Osiedle Latte to nowoczesna inwestycja przy ulicy Sokratesa 7 na warszawskich Bielanach. Projekt leży w niedalekiej odległości od linii metra M1. W pobliżu znajdują się sklepy, kawiarnie, restauracje, szkoły i przedszkola, a także liczne tereny zielone: las Bielański, las Młociński, Kampinoski Park Narodowy czy Stawy Brustmana – stanowiące idealne miejsca na spacer, rower oraz każdą formę aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu.

Budowa rozpoczęła się w 3Q 2021 r., a jej zakończenie nastąpiło w 4Q 2022 r. Sprzedaż została zakończona w 1H 2023 r.

Na terenie 29ha w spokojnej dzielnicy Wacyn Radomia, powstaje nowoczesne, wieloetapowe Osiedle Idea. Grupa zbudowała już kilka etapów osiedla oraz kompleks budynków w zabudowie bliźniaczej.

Obecnie trwa realizacja dwóch etapów (Venus oraz Orion). Budowa rozpoczęła się odpowiednio w 2Q 2022 r oraz 2Q 2023 r. Zakończenie budowy inwestycji planowane jest na 3Q 2023 r. i 3Q 2024 r. Na dzień 30.06.2023 r. Grupa sprzedała 62% lokali etapu Venus oraz 0% etapu Orion, przy czym sprzedaż etapu Orion rozpoczęła się dopiero w ostatnich dniach czerwca 2023 r.

Ursa Sky to czwarta, ostatnia część projektu Ursa, realizowanego przez Emitenta w formule joint-venture z firmą CPD S.A., zlokalizowanego z centrum warszawskiej dzielnicy Ursus. Cały projekt obejmuje łącznie prawie 1,5 tys. lokali, a budowa ostatniego etapu zakończyła się w 2Q 2022 r.

W etapie pod nazwą Ursa Sky powstały 384 mieszkania o powierzchni od 32 m² do 103 m². Łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych mieszkań i lokali usługowych wyniosła ok. 23 tys. m².

Sprzedaż została zakończona w 2022 r.

Projekt został zrealizowany w centrum Poznania, przy ul. Bukowskiej 18, na granicy dzielnic Łazarz oraz Jeżyce.

W ramach jednego etapu projektu Grupa, poprzez spółkę zależną Monday Development, wybudowała w 4Q 2021 r. 170 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 10 tys. m².

Sprzedaż została zakończona w 2022 r.

5.12.6. **Otoczenie rynkowe**

Strona popytowa:

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023 r. przyniósł dalszą kontynuację odbicia, kończąc się wynikiem 5,1 tys. sprzedanych lokali (+8% kw/kw).

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1Q 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (11,4 tys.) w porównaniu do 4Q 2022 r. (+34%).

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

Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.

W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

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

Stabilizacja stóp procentowych z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.

Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (chociaż czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.

Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%", która ma wejść w życie w 2H 2023 r.

Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

Strona podażowa:

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

Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności

materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

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

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

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019/2020 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie. W 1Q 2023 obserwowano dalsze kurczenie się oferty (43,7 tys. lokali), w związku z przewagą popytu nad liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (6,9 tys. lokali).

Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

.

5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Emitent nie prowadzi inwestycji na rynkach zagranicznych, skupia się na rozwoju działalności w Polsce. Grupa prowadzi w Polsce wiele inwestycji w postaci realizowanych projektów nieruchomościowych, co stanowi jej działalność operacyjną opisaną w punkcie 5.12 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

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

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Grupy Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2022	Waluta	Rok zapadalności
Pożyczka	Unibep S.A.	50 000 000,00	PLN	2024
Pożyczka	Unibep S.A.	19 000 000,00	PLN	2025
Kredyt obrotowy	Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	PLN	2024
Kredyt obrotowy	Lubelski Bank Spółdzielczy S.A.	4 700 000,00	PLN	2023

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2022	Waluta	Rok zapadalności
Pożyczka	Unibep S.A.	50 000 000,00	PLN	2024
Pożyczka	Unibep S.A.	19 000 000,00	PLN	2025
Kredyt obrotowy	Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	PLN	2024

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

Większość (ok. 73%) zobowiązań finansowych Grupy stanowią pożyczki otrzymane od akcjonariusza Emitenta, tj. Unibep SA.
Grupa posiada również zadłużenie z tytułu kredytu obrotowego o wartości 21,0 mln zł zaciągniętego w Banku Millennium SA.

Grupa posiada również m.in. 2 kredyty deweloperskie, które na dzień 31.12.2022 r. nie były wykorzystane. Kredyty te będą współfinansować budowę projektu Pauza Ochota (Santander Bank Polska SA; limit do 40,9 mln zł) oraz III etapu projektu Fama Jeżyce (PKO Bank Polski SA; limit do 126,2 mln zł). Oba kredyty zapadają w 3Q 2024 r., tj. po zakończeniu budowy tych inwestycji. Dodatkowo, Grupa posiada kredyt obrotowy na kwotę 9 mln zł w Lubelskim Banku Spółdzielczym, którego celem jest finansowanie realizacji Osiedla Idea Ogrody Etap II oraz Osiedla Idea Venus (zadłużenie z tytułu tego kredytu wynosiło 4,7 mln zł na dzień 31.12.2022).

Poza wyżej wymienionymi zobowiązaniami finansowymi Grupa wykazuje również w bilansie ok. 30,9 mln zł zobowiązań z tytułu leasingów finansowych, z których 12,8 mln zł stanowi wycena przyszłych płatności z tytułu najmu powierzchni biurowych wykorzystywanych przez Grupę, a 16,8 mln zł stanowi wycena użytkowania wieczystego posiadanych gruntów zgodnie z MSSF 16, pozostała część to leasingi innych aktywów trwałych (głównie flota samochodowa).

Po dniu bilansowym, Grupa wyemitowała obligacje serii A i B o łącznej wartości 34,9 mln zł z terminem spłaty przypadającym na dzień 5 kwietnia 2026 r.

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 31.12.2022 r. żadnych innych zobowiązań, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Spółka na dzień 31.12.2022 r. nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W dniu 7 marca 2023 r. Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. wyraziła zgodę na uruchomienie programu emisji obligacji do 35 mln zł i dokonanie w ramach tego programu pierwszej emisji obligacji o wartości nominalnej do 23,5 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment. Zgodnie z powyższym, w dniu 5 kwietnia 2023 r. spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 23 500 obligacji serii A o

wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. o łącznej kwocie 23,5 mln zł. Dodatkowo, 30 maja 2023 r. spółka Unidevelopment S.A. wyemitowała 11 400 obligacji serii B o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. o łącznej kwocie 11,4 mln zł.

W dniu 14 kwietnia 2023 r. pomiędzy funduszem inwestycyjnym [Kupujący], a spółką zależną od Unidevelopment S.A. [Unidevelopment] tj. 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu [Sprzedający], zawarta została przyrzeczona umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości w Poznaniu [Umowa] obejmująca inwestycję mieszkaniową pod nazwą Fama Jeżyce Etap II [Inwestycja]. Łączna cena [Cena] z tytułu sprzedaży prawa własności ww. nieruchomości w ramach Inwestycji wynosi ok. 109,9 mln zł netto, przy czym na poczet Ceny, w formie zadatków, zaliczek lub depozytu notarialnego, Kupujący uregulował na rzecz Sprzedającego kwotę ok. 105,3 mln zł a zapłaty na rzecz Sprzedającego pozostała kwota ok. 4,6 mln zł netto. Zgodnie z Umową Sprzedający przenosi na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki związane z Inwestycją, a pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny..

5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Zbigniew Gościcki	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	51 lat
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Menedżer z ponad 23-letnim doświadczeniem w sektorze deweloperskim, od 13 lat sprawuje funkcję Prezesa Zarządu w Unidevelopment SA. W swojej karierze zawodowej związany był m.in. z Echo Investment SA i Dom Development SA.

Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego Exito Invest sp. z o.o. – prezes zarządu – 2023-obecnie Centrum Finansowe S.A. – członek rady nadzorczej – 2022-obecnie UNI 13 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 12 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 11 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 10 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 9 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 8 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 7 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie UNI 6 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie UNI 5 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie UNI 4 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie UNI 3 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie UNI 2 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2022-obecnie UNI 1 sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie Asset Idea sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie Monday Development sp. z o.o. – prezes zarządu – 2020-obecnie MD Inwestycje sp. z o.o. – prezes zarządu – 2020-2020 Fama Development sp. z o.o. – prezes zarządu – 2018-obecnie Polski Związek Firm Deweloperskich – członek zarządu -2017-2020 i od 2022-obecnie oraz członek rady nadzorczej – 2020-2022 Osiedle Marywilska sp. z o.o. – prezes zarządu – 2017-2023 Osiedle Idea sp. z o.o. – prezes zarządu – 2016-2023 Burakowska sp. z o.o. – prezes zarządu – 2016-2021 Sokratesa sp. z o.o. – prezes zarządu – 2016-obecnie Kobyłka Dom sp. z o.o. – członek rady nadzorczej – 2016-2021 Smart City sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2014-2015 oraz członek zarządu 2016- obecnie Szczęśliwicka sp. z o.o. – prezes zarządu – 2013 - obecnie Unibalaton sp. z o.o. – prezes zarządu – 2013-2021 Monday Development S.A. – członek rady nadzorczej – 2013-2016 oraz prezes zarządu 2016-2020

	Unidevelopment S.A.. – wiceprezes zarządu – 2013-2013 oraz prezes zarządu 2013-obecnie Unigo sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2012-2013 oraz prezes zarządu 2013-obecnie Murapol Wola House sp. z o.o. – 2012-2016 Czarneckiego sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2012-2013 oraz prezes zarządu 2013-2015 Lykke sp. z o.o. – prezes zarządu – 2012-2021 UDM sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2012-2013 oraz prezes zarządu 2013-2021 UDM2 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2012-2013 oraz prezes zarządu 2013-2020 Idea sp. z o.o. – członek zarządu – 2012-2017 oraz prezes zarządu 2017-obecnie MP sp. z o.o. – członek zarządu – 2011-2013 oraz prezes zarządu -207 -obecnie Galeria Kutno sp. z o.o. – prezes zarządu 2011-2012 Unidevelopment sp. z o.o. – prezes zarządu – 2010-2012 oraz wiceprezes zarządu 2012-2013 Koreinwest sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2006-2008 oraz prezes zarządu – 2006-obecnie
Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest wspólnikiem	Koreinwest sp. z o.o. – wspólnik Exito Invest sp. z o.o. - wspólnik
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnił funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Mirosław Szczepański	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu

Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	52 lata
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Doświadczony menedżer, związany z branżą deweloperską od ponad 23 lat w tym od 7 lat z Unidevelopment SA. Sprawował funkcje kierownicze w obszarze realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Budimex Nieruchomości Sp. z o.o. oraz Dom Development SA.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Monday Development sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie Coopera Idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Nowa idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Bukowska 18 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Asset Idea sp. z o.o.– wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 13 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 12 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 11 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 10 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 9 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 8 sp. z o.o. –wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 7 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 6 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 5 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 4 sp. z o.o. – członek zarządu – 2021-obecnie UNI 3 sp. z o.o. –członek zarządu 2021-2022 oraz wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 2 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 1 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Asset Idea sp. z o.o. – prezes zarządu – 2021-obecnie MD Inwestycje sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2020-2020 Fama Development sp. z o.o. – członek zarządu – 2018-obecnie Monday Development S.A. – członek rady nadzorczej – 2018-2020 Idea sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2017- obecnie

	MP sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2017-2020 i 2022- obecnie Osiedle Marywilska sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2017-2023 Osiedle Idea sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2016-2023 Szczęśliwicka sp. z o.o. wiceprezes zarządu – 2016- obecnie UDM2 sp. z o.o. wiceprezes zarządu – 2016- 2020 Bukowska sp. z o.o. wiceprezes zarządu – 2016- 2021 Sokratesa sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2016-2020 i 2021- obecnie Lykke sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2016- 2021 UDM sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2016- 2021 Unibalaton sp. z o.o -. wiceprezes zarządu – 2016-2021 Unigo sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2015- obecnie Smart City sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2015- obecnie Unidevelopment S.A. – członek zarządu – 2014-2015 oraz wiceprezes zarządu – 2015- obecnie
Spółki prawa handlowego, w których Wiceprezes Zarządu jest wspólnikiem	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Ewa Przeździecka	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	30 maja 2026

Wiek	50 lat
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Z Unidevelopment SA związana od początku powstania spółki w 2008 roku, a z Grupą Unibep od 2004 r. Posiada duże doświadczenie w marketingu dóbr inwestycyjnych. Od 2014 roku zarządza pionem sprzedaży i marketingu. Przed rozpoczęciem kariery na rynku nieruchomości pracowała w branży telekomunikacyjnej m.in. dla koncernu Siemens.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Cooper Idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Nowa idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Bukowska 18 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 13 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 12 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 11 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 10 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 9 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 8 sp. z o.o. –wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 7 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 6 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 5 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 4 sp. z o.o. – członek zarządu – 2021-obecnie UNI 3 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 2 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 1 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Asset Idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie MD Inwestycje sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2020-2020 Monday Development S.A. – wiceprezes zarządu – 2019-obecnie Idea sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2020- obecnie MP sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019-2020 i 2022-obecnie Osiedle Marywilska sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019-2023

	Osiedle Idea sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019-2023 Szczęśliwicka sp. z o.o. wiceprezes zarządu – 2019-obecnie UDM2 sp. z o.o. wiceprezes zarządu – 2019- 2020 Bukowska sp. z o.o. wiceprezes zarządu – 2019- 2021 Sokratesa sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019-2020 i 2021- obecnie Lykke sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019- 2021 UDM sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019- 2021 Unibalaton sp. z o.o -. wiceprezes zarządu – 2020-2021 Unigo sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2019- obecnie Unidevelopment S.A. – członek zarządu – 2018-2021 oraz wiceprezes zarządu – 2021- obecnie
Spółki prawa handlowego, w których Wiceprezes Zarządu jest wspólnikiem	MD Inwestycje sp. z o.o.
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Mariusz Przystupa	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	52 lata
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Finansista z ponad 25-letnim doświadczeniem. Od 7 lat pracuje w strukturach Unidevelopment SA. W swojej karierze zawodowej związany był m.in. z

	Grupą Azoty Zakłady Azotowe Puławy oraz Grupą PGE SA. Ukończył studia na Wydziale Budowy Maszyn i Lotnictwa Politechniki Rzeszowskiej oraz studia doktoranckie na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Fundacja Edukacji "Fabryczna 10" - członek zarządu – 2022-obecnie Monday Development sp. z o.o. - wiceprezes zarządu – 2022 - obecnie Samodzielne Koło Terenowe Nr. 91 Społecznego Towarzystwa Oświatowego – członek zarządu, 2022-obecnie Cooper Idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Nowa idea sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Bukowska 18 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie Asset Idea sp. z o.o.– wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 13 sp. z o.o. –prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 12 sp. z o.o. –prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 11 sp. z o.o. –prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 10 sp. z o.o. – prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 9 sp. z o.o. – prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 8 sp. z o.o. – prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 7 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 6 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 5 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 4 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie UNI 3 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 2 sp. z o.o. –prezes zarządu 2021-2022 i wiceprezes zarządu – 2022-obecnie UNI 1 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2021-obecnie

	MD Inwestycje sp. z o.o. wiceprezes zarządu 2020-2020 Idea sp. z o.o. - członek zarządu – 2017-2020 i wiceprezes zarządu 2020 obecnie MP sp. z o.o. - członek zarządu – 2017-2019 i wiceprezes zarządu 2019 – 2020 i 2022-obecnie Osiedle Marywilska sp. z o.o. - członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 - 2021 Osiedle Idea sp. z o.o. - członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 - 2023 Szczęśliwicka sp. z o.o. - członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 - obecnie Bukowska sp. z o.o. - członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 - 2021 Sokratesa sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 – 2020 i 2021 -obecnie Unidevelopment S.A. – członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 - obecnie Lykke sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019 -2021 Unibalaton sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2020 i wiceprezes zarządu 2020 -2021 Unigo sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019-obecnie Monaday Development S.A. – członek rady nadzorczej – 2016-2020 UMD sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019-2021 UMD2 sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2019 i wiceprezes zarządu 2019-2020 Grupa Azoty Zakłady Fosforowe Gdańsk sp. z o.o.– członek rady nadzorczej – 2012-2013 Grupa Azoty "Kolzap"– członek rady nadzorczej – 2008-2012 REMZAP sp. z o.o. – członek rady nadzorczej – 2007-2008 Zakłady Przemysłu Ziemniaczanego "Lublin" sp. z o.o. – członek rady nadzorczej – 2006-2005 Prime sp. o.o. – prezes zarządu – 2005-2017 Browar Łomża sp. z o.o. – członek rady nadzorczej – 2005-2005

	Przedsiębiorstwo Przemysłu Spożywczego "Pepees" S.a. – członek zarządu – 2004-2006 Agram Logistyka sp. o.o. – członek rady nadzorczej – 2004-2004 oraz prezes zarządu 2004-2005 "Montex-Eko" Przedsiębiorstwo Innowacyjno-Wdrożeniowe sp. z o.o. - członek rady nadzorczej - 2002-20207 Międzyszkolny Klub Sportowy "Montex" – członek rady nadzorczej - 2002-2022 Montex Okna sp. z o.o. – członek zarządu – 2001-2004
Spółki prawa handlowego, w których Wiceprezes Zarządu jest wspólnikiem	Prime sp. o.o. – wspólnik
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	

Rada Nadzorcza

Dariusz Blocher	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	56 lat
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Jest absolwentem Wydziału Mechaniki i Budowy Maszyn Politechniki Częstochowskiej. W 1992 roku podjął pracę w Fabryce Kotłów Przemysłowych Ahlstrom - Fakop. W latach 1993 - 1994 pracował w firmie dystrybucyjnej „Proman" s.c. w Katowicach na stanowisku Kierownika Oddziału. Od maja 1994 r. do

	lutego 2002 r. był związany z Pepsi Co. Polska, gdzie pełnił następujące funkcje: Kierownika Oddziału Sprzedaży na Śląsku, Dyrektora ds. personalnych w Dziale Sprzedaży i Dystrybucji, a od września 1998 r. Dyrektora ds. personalnych w zakładach produkcyjnych oraz w centrali Pepsi Cola w Polsce. W 2007 r. został absolwentem IESE Business School w Barcelonie, kończąc program AMP (Advance Management Program).
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Od lutego 2002 r. był członkiem Zarządu, Dyrektorem ds. zarządzania kadrami Budimex S.A. Od listopada 2007 r. pełnił funkcję Prezesa Zarządu, Dyrektora Naczelnego Budimex Dromex S.A. i członka Zarządu Budimex S.A. Od września 2009 r. do kwietnia 2021 r. był Prezesem Zarządu, Dyrektorem generalnym Budimex S.A. Od kwietnia 2019 r. do kwietnia 2021 r. pełnił funkcję Dyrektora Wykonawczego na Europę Ferrovial Construction. Od maja 2021 r. do kwietnia 2023 r. pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Budimex S.A. oraz członka Zarządu Ferrovial Construction International SE w Amsterdamie. Był członkiem Rady Dialogu Społecznego w latach 2021-2023. Od 2017 roku jest członkiem Komitetu Inwestycji lądowych i Wodnych Polskiej Akademii Nauk, (KILiW PAN). Od 2019 jest członkiem Rady Federacji Przedsiębiorców Polskich (FPP) jest także członkiem Rady Programowej Europejskiego Kongresu Gospodarczego, Przewodniczącym Rady Programowej Polskiego Kongresu Budownictwa oraz Członkiem Rady Fundacji PZiTB. Od 2023 roku jest Prezesem Zarządu UNIBEP S.A. Od 2023 roku jest członkiem Rady nadzorczej Unidevelopment S.A.
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	

Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe

Bożenna Lachocka	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	72 lata
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	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
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	UNIDEVELOPMENT S.A. – członek rady nadzorczej - obecnie UNIHOUSE S.A. – członek rady nadzorczej – obecnie Budimex Dromex S.A. – członek zarządu - 2005-2008

	UNIBUD BEP sp. z o.o. – członek rady nadzorczej – 2001-2002 BUDIMEX UNIBUD S.A. – członek zarządu - 2001-2002
Spółki prawa handlowego, w Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	---
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Beata Maria Skowrońska	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	62 lata
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	W latach 1989 -1992 Pani Skowrońska sprawowała funkcję specjalisty ds. finansów w spółce Polskie Linie Lotnicze LOT SA z siedzibą w Warszawie. W latach 1986 -1987 pełniła funkcję specjalisty ds. ekonomii w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Handlowym „Elektromontaż-Export" SA z siedzibą w Warszawie. W latach 1983 – 1989 zajmowała stanowisko starszego referenta ekonomicznego ds. kosztów w firmie Centralne Piwnice Win Importowanych Sp. z o.o. W latach 2007 – 2008 pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej Unibep SA. Posługuje się językami czeskim oraz rosyjskim, włada też biegle językiem angielskim.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Unibep S.A. - członek rady nadzorczej – 2007-2008 oraz 2014-obecnie

	UNIDEVELOPMENT S.A. - członek rady nadzorczej – 2014-obecnie
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	DREAM FOOD sp. z o.o – wspólnik
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Jan Mikołuszko	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	72 lata
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	W latach 1991 - 2002 pełnił kolejno funkcję Prezesa zarządu Unibud SA oraz Budimex Unibud SA, następnie w okresie 2002-2003 objął stanowisko Wiceprezesa zarządu Budimex Dromex SA. W latach 2003 – 2014 sprawował funkcję Prezesa zarządu Unibep SA, a od 2014 pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep SA. Od września 2015 roku do czerwca 2019 r. pełnił funkcję prezesa stowarzyszenia Polski Klaster Eksporterów Budownictwa, którego był pomysłodawcą.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Unibep S.A. – prezes członek rady nadzorczej – obecnie UNIDEVELOPMENT S.A. - członek rady nadzorczej – obecnie Koszykarski Klub Sportowy TUR Basket - członek rady nadzorczej – obecnie

	Makbud sp. z o.o. – członek rady nadzorczej – 1009-2009 Stowarzyszenie Polski Klaster Eksporterów Budownictwa – prezes zarządu – 2016-2019 Fundacja Glogerianum – członek rady nadzorczej – 2005-2016 UNIHOUSE S.A. – prezes zarządu – 2004-2005 oraz członek rady nadzorczej – obecnie Unibud Bep sp. z o.o. – prezes zarządu – 2003-2005 Budimex Dromex S.A. – wiceprezes Zarządu – 2002-2003 Budimex Dromex sp. z o.o. – członek zarządu – 2001-2002 Budimex Unibud S.A. – prezes zarządu – 2001-2002 Danwood sp. z o.o - członek rady nadzorczej – 2001-2002
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. NIE	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	
Piotr Kroenke	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	30 maja 2026
Wiek	73 lata
Wykształcenie	Wyższe
Kariera zawodowa	Od 2021 roku Członek Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A.

	Wcześniej związany z GTC przez 23 lata gdzie był zaangażowany w największe projekty dewelopera w Polsce, w tym w budowę Galerii Mokotów i Galerii Północnej na warszawskiej Białołęce, otwartej w 2017 roku. Gdy dołączył do Globe Trade Centre w 1995 roku, był odpowiedzialny m.in. za budowę i rozwój zagłębia biurowego przy ul. Domaniewskiej na Służewcu. W swoim portfolio ma również m.in. projekty: Korona Office Complex w Krakowie, Galeria Jurajska w Częstochowie, Aeropark Business Center w Warszawie, University Business Park w Łodzi, Kazimierz Office i Galeria Kazimierz w Krakowie. Wcześniej Piotr Kroenke pracował w Instalu, Instal-export i Budimeksie, gdzie m.in. budował cementownię w Bagdadzie, Bibliotekę Narodową w Warszawie, siedzibę Polskiego Banku Inwestycyjnego i biura Canal+.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Unidevelopment – członek rady nadzorczej - obecnie Julesberg sp. z o.o - . – członek zarządu – 2017-2018. Jowett sp. z o.o.– członek zarządu –2017-2018 Stowarzyszenie Absolwentów - Przyjaciół Politechniki Warszawskiej – członek organu nadzoru - obecnie Artico sp. z o.o. – członek zarządu – 2016-2019 New Havern sp. z o.o. – członek zarządu – 2014-2014 Glorine Investments sp. z o.o. – członek zarządu – 2014-2021 Havern Investmenst sp. z o.o. – członek zarządu – 2013-2014 Mieszkania Światowida sp. z o.o. – członek zarządu – 2012-2014 Światowid Development sp. z o.o. – członek zarządu – 2011-2012 Centrum Światowida sp. z o.o. – członek zarządu – 2011-2019 Centrum Handlowe Wilanów sp. z o.o. – członek zarządu – 2010-2019 Epsilon Development Inwestycje sp z o.o. – członek zarządu – 2007-2013 Omikron Development Inwestycje sp. z o.o. – członek zarządu – 2007-2014

	Delta Development Inwestycje sp. z o.o. – członek zarządu –2007-2013 Omega Development Inwestycje sp. z o.o. – członek zarządu – 2007-2012 GTC Corius sp. z o.o. – członek zarządu – 2007-2019 GTC Management sp. z o.o. – członek zarządu – 2007-2019 GTC Ortal sp. z o.o. – członek zarządu – 2006-2019 Diego sp. z o.o. – członek zarządu – 2006-2019 GTC Francuska sp. z o.o. – członek zarządu – 2006-2019 GTC Moderna sp. z o.o. – członek zarządu – 2006-2020 GTC Pixel sp. z o.o. – członek zarządu – 2006-2019 GTC UBP sp. z o.o. – członek zarządu – 2006-2019 GTC Karkonoska sp. z o.o. – członek zarządu –2005-2019 GTC Sterling sp. z o.o. – członek zarządu – 2005-2019 Neptune Gdańsk sp. z o.o. – członek zarządu – 2004-2019 GTC GK Office sp. z o.o. – członek zarządu – 2004-2016 Globis Wrocław sp. z o.o. – członek zarządu – 2003-2019 Darat sp. z o.o. -– członek zarządu – 2003-2006 RODAMCO CH1 sp. z o.o. – wiceprezes zarządu – 2003-2011 GTC Mars sp. z o.o. – członek zarządu – 2003-2007 GTC Nefryt sp. z o.o. – członek zarządu –2003-2011 GTC Topaz Office sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2012 GTC Vega sp. z o.o. – członek zarządu – 2002 2007 GTC Taurus sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2007 GTC Galeria CTWA sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2019 GTC Satellite sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2019 Konstancja sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2021 GTC Aeropark sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2019 GTC Galeria Kazimierz sp. z o.o. – członek zarządu – 2002-2014 Globe Trade Centre S.A. – członek zarządu – 2001-2015 Globis Poznań sp. z o.o. – członek zarządu – 2001-2019 GTC CH Galeria -– członek zarządu – 2001-2006

	Towers sp. z o.o. – członek zarządu – 2001-2002 GTC Algeria sp .z o.o. – członek zarządu – 2021-2005 GTC Korona S.A. – członek zarządu – 2001-2019 Allianz ALP sp. z o.o. – członek zarządu – 2021-2026
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	---
W okresie ostatnich 5 lat pełnił funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji - Julesberg sp. z o.o oraz Jowett sp. z o.o.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. NIE	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	

5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 6 675 000,00 PLN i dzieli się 66 750 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 złoty każda.

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów (w proc.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
UNIBEP S.A.	65.170.000	97,63 %	97,63 %	97,63 %
Zbigniew Tadeusz Gościcki	1.580.000	2,37%	2,37%	2,37%
Razem		**100**	**100**	**100**

VI. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:

Mariusz Przystupa Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa Data: 2023.08.02

Mirosław Jacek Szczepański Elektronicznie podpisany przez Mirosław Jacek Szczepański Data: 2023.08.02 12:53:44 +02'00'

Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:

Mariusz Przystupa Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa Data: 2023.08.02 10:52:32 +02'00'

Mirosław Jacek Szczepański Elektronicznie podpisany przez Mirosław Jacek Szczepański Data: 2023.08.02 12:54:22 +02'00'

7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022

unidevelopment

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie	stan na dzień 31.12.2021
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe razem	6.1	15 304 074,29	16 577 833,21	16 577 833,21
Wartości niematerialne	6.2	9 747 035,65	9 753 221,10	9 753 221,10
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	61 625 335,33	24 890 000,00	24 890 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	87 550,13	38 757,90	38 757,90
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6.28	0,00	4 820 969,23	4 820 969,23
Pożyczki udzielone	6.9	79 231 122,13	62 323 520,21	62 323 520,21
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 854 450,00	13 697 770,00	13 697 770,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		**195 849 567,53**	**132 102 071,65**	**132 102 071,65**
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	6.6	437 725 433,41	363 477 020,35	363 477 020,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4	44 503 411,73	43 424 095,77	43 424 095,77
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 086 344,76	11 778 568,00	232 763,00
Pożyczki udzielone	6.9	8 110 065,60	6 309 294,88	6 309 294,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	54 848 548,15	153 532 138,74	153 532 138,74
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		553 273 803,65	578 521 117,74	566 975 312,74
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		**553 273 803,65**	**578 521 117,74**	**566 975 312,74**
AKTYWA RAZEM		**749 123 371,18**	**710 623 189,39**	**699 077 384,39**

*Informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2021 roku zawarte są w pkt 6.44

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021- po korekcie	stan na dzień 31.12.2021
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	28 611 031,45	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	150 621 385,64	127 372 221,28	127 233 465,28
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**238 707 417,09**	**215 458 252,73**	**215 319 496,73**
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		71 486 586,10	60 034 385,02	60 034 385,02
Kapitał własny ogółem		**310 194 003,19**	**275 492 637,75**	**275 353 881,75**
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	9 790 000,00	0,00	0,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	90 710 719,46	72 565 704,98	72 565 704,98
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	11 896 052,84	12 958 385,75	12 958 385,75
Rezerwy długoterminowe	6.14	1 547 452,00	2 286 783,00	2 286 783,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	2 792 574,16	4 708 414,65	4 708 414,65
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18 003 401,00	14 441 993,00	3 034 944,00
Zobowiązania długoterminowe razem		**134 740 199,46**	**106 961 281,38**	**95 554 232,38**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	36 767 776,81	36 286 845,52	36 286 845,52
Zobowiązania kontraktowe	6.17	181 052 090,16	170 967 331,01	170 967 331,01
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	6 730 836,42	7 367 564,00	7 367 564,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	4 722 559,11	52 298 914,94	52 298 914,94
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	19 084 902,71	18 697 579,61	18 697 579,61
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 724 450,00	10 541 571,00	10 541 571,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	50 106 553,32	32 009 464,18	32 009 464,18
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		**304 189 168,53**	**328 169 270,26**	**328 169 270,26**
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**304 189 168,53**	**328 169 270,26**	**328 169 270,26**
Zobowiązania ogółem		**438 929 367,99**	**435 130 551,64**	**423 723 502,64**
PASYWA RAZEM		**749 123 371,18**	**710 623 189,39**	**699 077 384,39**

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2021 roku zawarte są w pkt 6.44

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021- po korekcie	01.01-31.12.2021
Przychody z umów z klientami	**6.20**	**333 042 152,09**	**285 890 494,80**	**285 890 494,80**
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	**6.21**	**233 006 046,02**	**221 225 412,63**	**221 225 412,63**
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**100 036 106,07**	**64 665 082,17**	**64 665 082,17**
Koszty sprzedaży	6.21	20 609 310,22	14 240 804,86	14 240 804,86
Koszty zarządu	6.21	9 699 578,75	7 623 758,11	7 623 758,11
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	4 287 689,91	14 898 160,73	14 898 160,73
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	6 483 181,27	10 218 805,33	10 218 805,33
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**67 531 725,74**	**47 479 874,60**	**47 479 874,60**
Przychody finansowe	6.23	8 337 242,00	3 185 248,44	3 185 248,44
Koszty finansowe	6.23	10 495 168,75	5 499 262,33	5 499 262,33
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	288 853,46	581 820,70	581 820,70
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.28	1 207 009,22	6 426 757,64	6 426 757,64
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**66 291 954,75**	**51 010 797,65**	**51 010 797,65**
Podatek dochodowy	6.16	11 514 112,00	8 786 901,00	8 925 657,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**54 777 842,75**	**42 223 896,65**	**42 085 140,65**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zysk (strata) netto		**54 777 842,75**	**42 223 896,65**	**42 085 140,65**
z tego przypadający:				
udziałom niesprawującym kontroli		22 528 678,39	12 363 257,55	12 363 257,55
akcjonariuszom jednostki dominującej		32 249 164,36	29 860 639,10	29 721 883,10

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021- po korekcie	01.01-31.12.2021
Zysk (strata) netto	**54 777 842,75**	**42 223 896,65**	**42 085 140,65**
Całkowite dochody ogółem	**54 777 842,75**	**42 223 896,65**	**42 085 140,65**
z tego przypadający:			
Udziałom niesprawującym kontroli	22 528 678,39	12 363 257,55	12 363 257,55
akcjonariuszom jednostki dominującej	32 249 164,36	29 860 639,10	29 721 883,10

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

unidevelopment

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	**6 675 000,00**	**28 611 031,45**	**52 800 000,00**	**127 233 465,28**	**215 319 496,73**	**60 034 385,02**	**275 353 881,75**
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	138 756,00	138 756,00	0,00	138 756,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	**6 675 000,00**	**28 611 031,45**	**52 800 000,00**	**127 372 221,28**	**215 458 252,73**	**60 034 385,02**	**275 492 637,75**
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 000 000,00	-9 000 000,00	-13 672 060,84	-22 672 060,84
Zwrot wkładów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 938 248,25	-14 938 248,25
Objęcie kontroli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 533 831,78	17 533 831,78
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	32 249 164,36	32 249 164,36	22 528 678,39	54 777 842,75
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	32 249 164,36	32 249 164,36	22 528 678,39	54 777 842,75
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	23 249 164,36	23 249 164,36	11 452 201,08	34 701 365,44
Kapitał własny na koniec okresu	**6 675 000,00**	**28 611 031,45**	**52 800 000,00**	**150 621 385,64**	**238 707 417,09**	**71 486 586,10**	**310 194 003,19**

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	**6 675 000,00**	**28 611 031,45**	**52 800 000,00**	**106 511 582,18**	**194 597 613,63**	**47 671 127,47**	**242 268 741,10**
Kapitał na początek okresu po zmianach	**6 675 000,00**	**28 611 031,45**	**52 800 000,00**	**106 511 582,18**	**194 597 613,63**	**47 671 127,47**	**242 268 741,10**
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	-9 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	29 721 883,10	29 721 883,10	12 363 257,55	42 085 140,65
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	29 721 883,10	29 721 883,10	12 363 257,55	42 085 140,65
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	20 721 883,10	20 721 883,10	12 363 257,55	33 085 140,65
Kapitał własny na koniec okresu	**6 675 000,00**	**28 611 031,45**	**52 800 000,00**	**127 233 465,28**	**215 319 496,73**	**60 034 385,02**	**275 353 881,75**

Warszawa, 31marca 2023 roku

str. 5

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	66 291 954,75	51 010 797,65
Korekty razem:	**-20 739 664,79**	**33 019 009,82**
Amortyzacja:	3 077 769,56	2 441 509,27
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 071,60	727,46
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 821 573,06	3 389 466,49
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 322 775,14	-14 778 113,87
Zmiana stanu rezerw	10 460 057,06	21 084 466,59
Zmiana stanu zapasów	6 319 938,95	-88 468 463,06
Zmiana stanu należności	720 782,32	-29 730 495,09
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-42 024 614,64	139 317 563,90
Inne korekty	206 532,44	-237 651,87
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	45 552 289,96	84 029 807,47
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-27 542 782,00	-10 903 157,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**18 009 507,96**	**73 126 650,47**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 340 575,87	-425 582,77
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	181 331,09	54 101,47
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-48 849 424,45	0,00
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0,00	4 226 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0,00	-6 025 000,00
Odsetki otrzymane	5 498 756,01	2 326 240,52
Dywidendy otrzymane	0,00	8 681 240,85
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-17 760 411,65	-14 943 432,44
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	23 868 574,14	38 373,29
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-38 401 750,73**	**-6 068 059,08**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	54 098 245,92	94 369 330,98
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-83 391 922,15	-50 940 904,84
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	-14 938 248,25	0,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 273 895,56	-1 946 254,14
Zapłacone odsetki	-9 726 378,12	-4 232 190,62
Wypłacone dywidendy	-22 059 149,66	-8 959 523,59
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-78 291 347,82**	**28 290 457,79**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	**-98 683 590,59**	**95 349 049,18**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	**-98 683 590,59**	**95 349 049,18**
Środki pieniężne na początek okresu	153 532 138,74	58 183 089,56
Środki pieniężne na koniec okresu	**54 848 548,15**	**153 532 138,74**
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	**17 647 928,07**	**41 542 741,21**

*Informacje o środkach pieniężnych prezentuje Nota 6.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.26.

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVEOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy UNIDEVEOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A, Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Osiedle Idea Sp. z o.o., Osiedle Marywilska Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k., Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Coopera IDEA Sp. z o.o., Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K., UNI2 Sp.zo.o., UNI3 Sp.zo.o., UNI4 Sp.zo.o., UNI5 Sp.zo.o., UNI6 Sp.zo.o., UNI7 Sp.zo.o., UNI8 Sp.zo.o., UNI9 Sp.zo.o., UNI10 Sp.zo.o., UNI11 Sp.zo.o., UNI12 Sp.zo.o., UNI13 Sp.zo.o.
Schemat Składu Grupy UNIDEVEOPMENT zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w Składzie Grupy UNIDEVEOPMENT w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1.16.31.

Spółka dominująca UNIDEVELOPMENT S.A z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 roku – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 roku została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków.

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Zarówno UNIDEVEOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównawczych spółek zawiązanych/przejętych w 2021 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPEMNT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPEMNT 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

ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skonsolidowane 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 1606/2002), 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 2022 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku. W 2022 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 2022 roku.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok:

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych", MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe"; Roczne poprawki 2018-2020.

Powyższe zmiany do standardów nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Standardy oraz zmiany do standardów, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie:

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów oraz zmian do innych standardów, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE:

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe" - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe" i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" - Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" - Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych": doprecyzowanie przez Radę MSR, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, oczekuje się że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunków i korygowanie błędów": wprowadzono do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy": Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła zasadę konieczności ujmowania aktywów i rezerw na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 16 „Leasing": doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma to zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki ((obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub po tej dacie).
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe": Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Spółka zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

1.4. Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych

Grupa w 2022 roku nie dokonywała zmian w prezentacji sprawozdań finansowych. W roku porównawczym w związku z wprowadzeniem Jednolitego Europejskiego Formatu Raportowania (ESEF) Grupa dokonała prezentacyjnej reklasyfikacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Szczegółowy opis zmian z 2021 rok został zawarty w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2021 roku.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodzą:

1. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
2. **Nowa Idea Sp. z o.o. (wcześniej Idea Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 9 września 2011 roku. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18 grudnia 2015 roku Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiązanej Spółce objęła Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30. Października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. W dniu 8 lipca 2022 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwcka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku. pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 8 października 2021 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwcka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 3,31%, Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o.0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31 grudnia 2022 roku jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność deweloperska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Osiedle Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 listopada 2016 roku pod numerem 0000645217, REGON 365800901, NIP 5213754381. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **Osiedle Marywilska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 20 stycznia 2009 roku pod numerem 0000321850, REGON 141720541, NIP 5213518261. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Bukowska 18 Sp. z o.o. (wcześniej Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
13. **Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689262, NIP 9721277334, REGON 367998066. Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. **Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.** (wcześniej: Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana pod numerem 0000689250, NIP 9721277328, REGON 367991928. Spółka konsolidowana metodą pełną.

15. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Unidevelopment SA w dniu 3 sierpnia 2017 roku przystąpił do spółki URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.. Spółka zarejestrowana w KRS w dniu 31 marca 2010 roku, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

16. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22 lutego 2018 roku nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.

17. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. (wcześniej Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wspólnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o. 0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.

18. **Coopera IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Coopera Idea Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.

19. **Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 11 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000740041, REGON 380731829, NIP 5213833821. Spółka konsolidowana metodą pełną.

20. **Asset IDEA Sp. z o.o. (wcześniej Asset IDEA Sp. z o.o. Sp.k)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zrejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.

21. **UNI1 Sp. z o.o. (wcześniej UNI1 IDEA Sp. z o.o. Sp.k.)** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.

22. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.

23. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. W dniu 22 września 2020 roku Spółka Unidevelopment SA przystąpiła jako wspólnik (komandytariusz) do Spółki URSA SKY Smart City sp. z o.o. sp.k. . Wniesione wkłady na 31 grudnia 2022 wynosiły 1 000,00 PLN KRS 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.

24. **UNI2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.

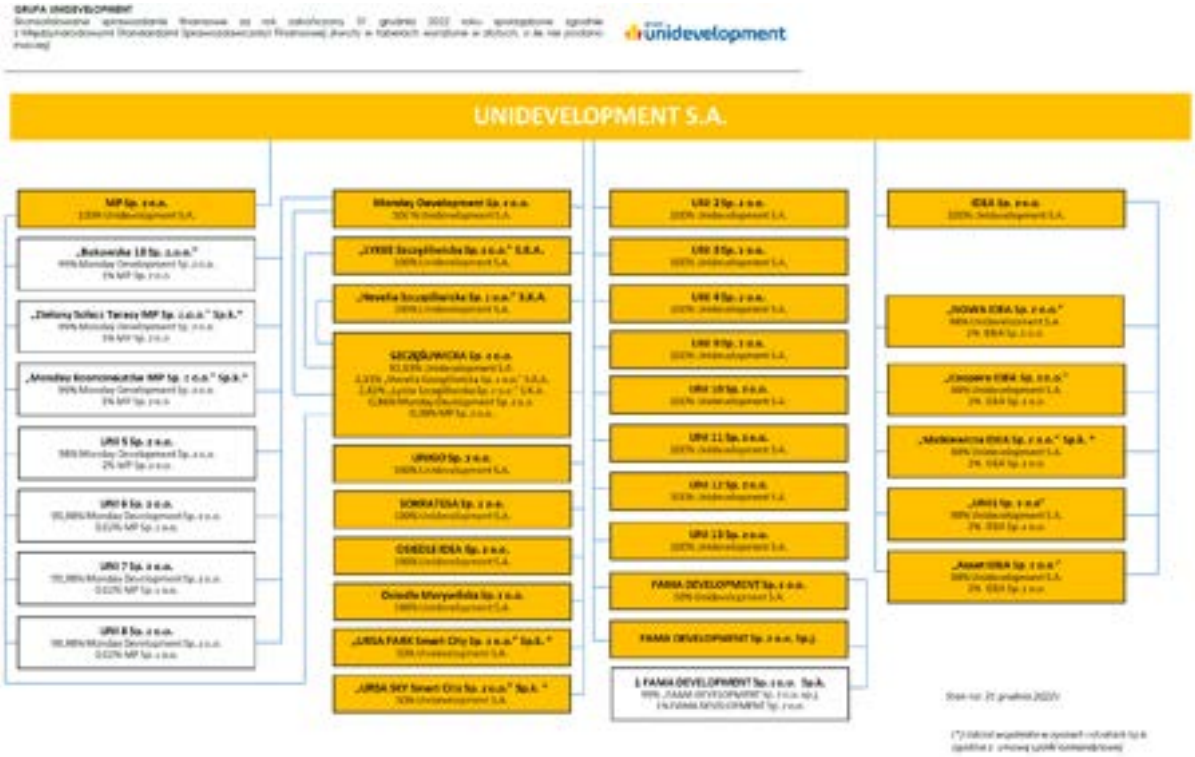
25. **UNI3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.

26. **UNI4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.

27. **UNI5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 2% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 15 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888712, REGON 38840855900000, NIP 9721315460. Spółka konsolidowana metodą pełną.

28. **UNI6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. 10,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000890939, REGON 38847619900000, NIP 9721315715. Spółka konsolidowana metodą pełną.

29. **UNI7 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp.zo.o. i 0,02% MP Sp.zo.o. Spółka zarejestrowana w dniu 18 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000889874, REGON 38843747200000, NIP 9721315589. Spółka konsolidowana metodą pełną.
30. **UNI8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp.zo.o. i 0,02% MP Sp.zo.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **UNI9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.



Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku
str. 13

GRUPA UNIDEVELOPMENT
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

unidevelopment

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.08.2011	100%	100%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100% *)**)	100% ***)
Uniga Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2012	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z .o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Heveliа Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04.02.2014	100%	100%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	05.01.2016	100%	100%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z .o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.12.2016	100%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)	100%
Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)	100%
Monday Kosmonautów MP Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%**)	100%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.08.2017	50%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.09.2020	50%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%**)	50%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%****)	50%***)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	50%****)	50%***)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.07.2018	100%*)**)	100%***)
Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.07.2018	100%*)**)	100%***)
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.07.2018	100%*)**)	100%***)
UNI 1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.11.2018	100%*)**)	100%***)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.03.2021	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.02.2021	100%	100%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu
** udział w zyskach/stratach Spółki
*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu- wpływ poprzez zarząd
**** udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuje w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie przypada go 50%
***** kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

Warszawa, 31marca 2023 roku
str. 14

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") zatwierdzonymi prze UE.

ŚRODKI TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują pozycję *Środki trwałe* oraz *Środki trwałe w budowie*.

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki majątku utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach dóbr i świadczeniu usług lub w celach administracyjnych o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności powyżej jednego roku.
Do środków trwałych w szczególności zalicza się poniższe grupy:

- grunty (w tym przeznaczone na eksploatację odkrywkową np. kopalnia żwiru);
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- urządzenia techniczne i maszyny;
- środki transportu;
- nakłady w obcych środkach trwałych;
- inne środki trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe ujmuje się w księgach wtedy i tylko wtedy gdy spełnione równocześnie zostaną dwa poniższe kryteria:

- istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem aktywów;
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez Grupę, można określić w wiarygodny sposób.

Na moment początkowego ujęcia pozycję rzeczowych aktywów trwałych, która kwalifikuje się do ujęcia jako składnik aktywów, wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych 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.

Po początkowym ujęciu środki trwałe wykazywane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia („koszt") pomniejszonym o łączne odpisy amortyzacyjne oraz łączne straty z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe, w tym grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową, 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.
Podstawę naliczania amortyzacji stanowi koszt danego aktywa pomniejszony o wartość końcową.
Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu użytkowania, który podlega corocznej weryfikacji przez Spółki wchodzące w skład Grupy. Okresy użytkowania poszczególnych grup środków trwałych zostały przedstawione poniżej:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe– pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych składników rzeczowych aktywów trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się prospektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 PLN, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać

amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.
Rozpoczęcie amortyzacji składnika rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie gdy jest on dostępny do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany składnik rzeczowych aktywów trwałych stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości.
Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.
Na każdy dzień sprawozdawczy należy ocenić czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji Pozostałe przychody operacyjne.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje się jako odrębny środek trwały (kryteria wskazano w sekcji Amortyzacja powyżej) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć.
Koszty bieżącego utrzymania środków trwałych i ich konserwacji wpływają na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

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 Grupę, z wyjątkiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania, amortyzowane są liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, tj. co do zasady 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony.

Wartość firmy powstała w wyniku objęcia kontroli nad jednostką zależną nie jest amortyzowana i podlega corocznemu testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków, bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Każdy ośrodek lub grupa ośrodków, do której alokowano wartość firmy reprezentuje najniższy poziom w jednostce, na którym wartość firmy jest monitorowana dla wewnętrznych celów zarządczych. Niemniej jednak pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne nie może być większy niż segment operacyjny ustanowiony zgodnie z zasadami opisanymi w części *Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności*. Coroczny test na utratę wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została przypisana wartość firmy, jest przeprowadzany na koniec roku obrotowego. Test na utratę wartości polega na porównaniu wartości bilansowej OWŚP z jego wartością odzyskiwalną tj. wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

LEASING

Umowa zawiera leasing, jeśli spełnione są łącznie wszystkie poniższe warunki:

- składnik aktywów jest zidentyfikowany (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- klient ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- klient ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów lub jest to ustalone odgórnie, ale klient eksploatuje składnik aktywów bądź go zaprojektował.

Leasing u leasingobiorcy

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie powiększa się o:

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po dacie rozpoczęcia wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania, stosując model kosztu.
W celu zastosowania modelu kosztu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu:
- pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości,
- skorygowanego z tytułu jakiejkolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu. W przeciwnym przypadku, przy braku możliwości określenia tej stopy należy zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia zalicza się:
- stałe opłaty leasingowe minus należne zachęty leasingowe – stałe opłaty leasingowe obejmują zasadniczo stałe opłaty leasingowe, które mogą w swojej postaci zawierać elementy zmienności, ale są zasadniczo nieuniknione,
- opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki,
- kwoty płacone przez leasingobiorcę w związku z gwarantowaną wartością końcową,
- cenę wykonania opcji kupna,
- kary za wypowiedzenie leasingu ujmuje się tylko, jeśli przy ustaleniu okresu leasingu przyjęto, że istnieje uzasadniona pewność, że leasingobiorca skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Po początkowym ujęciu, zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się poprzez:
- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych

Kwotę aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu uznaje się jako korektę składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Jeżeli jednak wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania została zmniejszona do zera i ma miejsce dalsze zmniejszenie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu pozostałą kwotę aktualizacji wyceny ujmuje się w wyniku.

W sytuacji gdy umowa spełnia definicję leasingu, ale opłaty z tego tytułu są opłatami zmiennymi (nie zależnymi od indeksu lub stawki, ale np. od obrotu), wówczas koszty takich umów nie ujmuje się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu, a odnosi się bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:
- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- umowy leasingu biur,
- umowy leasingu środków transportu.

Grupa dopuszcza skorzystanie z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN). Dla tych umów nie ujmuje się zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Dokonując identyfikacji umów leasingu Grupa dokonuje szacunków oraz stosuje osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Dotyczy to głównie stopy dyskonta przyjętej do wyceny zobowiązań oraz okresu trwania leasingów (z uwzględnieniem możliwości przedłużenia lub wcześniejszego wypowiedzenia umowy leasingu). Do szacunków, które wpływają na kolejne okresy sprawozdawcze należy także stawka amortyzacji oraz wartość rezydualna przyjęta do poszczególnych aktywów.

Okres leasingu jest to nieodwoływalny okres obowiązywania leasingu, obejmujący łącznie:
- możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że skorzysta z tej opcji oraz
- możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma uzasadnioną pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Skorzystanie przez Grupę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę.

Grupa kwalifikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w zapasach i jako aktywo wykazuje w nocie dotyczącej zapasów w linii „Prawo do użytkowania aktywów".

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskania warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.
Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową

przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Grupy.
Koszty związane z leasingiem prawa do użytkowania powierzchni biurowych i środków transportu odnoszone są koszty amortyzacji i koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w rzeczowych aktywach trwałych, natomiast zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

ZAPASY

Do pozycji zapasów zaliczamy aktywa jednostki spełniające poniższe kryteria:

- przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy;
- będące w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży lub
- mające postać materiałów lub surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Do zapasów klasyfikuje się również nieruchomości w wyniku zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych, co następuje, gdy nabyte przez Grupę grunty przestają spełniać kryteria nieruchomości inwestycyjnej opisane w części Nieruchomości inwestycyjne niniejszej polityki rachunkowości.

Zapasy posiadane przez Grupę są klasyfikowane odpowiednio do grup wg następujących kryteriów:

- produkcja w toku - elementy produkcji niezakończonej znajdujące się w trakcie procesu produkcyjnego, obejmującą również koszty niezakończonych projektów deweloperskich, grunty wykorzystywane do realizacji projektów deweloperskich, na których rozpoczęto prace projektowe;
- towary – składniki zapasów nabyte w celu ich dalszej odsprzedaży, w tym również grunty wykorzystywane w realizacji projektów deweloperskich do czasu rozpoczęcia prac projektowych jak również dokumentacja projektowa posiadana w celu dalszej odsprzedaży;
- wyroby gotowe - wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony, obejmuje w szczególności: mieszkania, lokale użytkowe oraz budowle gotowe do sprzedaży,
- prawo do użytkowania aktywów – prawo wynikające z wieczystego użytkowania gruntów (pod projekty deweloperskie

W przypadku projektów deweloperskich wyspecjalizowane spółki z Grupy świadczą usługi wsparcia w postaci usług mających na celu doprowadzenie do wyboru i późniejszego nabycia nieruchomości ponosząc jednocześnie koszty z tym związane. W przypadku podjęcia decyzji o zaprzestaniu realizacji danego projektu koszty te są przenoszone do Pozostałych kosztów operacyjnych.

Cena sprzedaży netto stanowi możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę sprzedaży bez podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, upusty i tym podobne korekty cen oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp., ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu"). Odpisy aktualizujące wartość zapasów deweloperskich ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w koszcie własnym sprzedaży.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować dostosowywanym składnikom aktywów, są aktywowane, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych składników.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego; oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone co w ocenie Grupy ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIDEVELOPMENT mogą być np. zapasy dotyczące działalności developerskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie i środki pieniężne na rachunkach bankowych. Natomiast ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienialne na określone kwoty środków pieniężnych, które są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości np.:

- czeki i weksle obce płatne w terminie krótszym niż 3 miesiące;
- środki pieniężne w drodze (na dzień bilansowy), między różnymi rachunkami bankowymi podmiotów, w tym także środki pieniężne pobrane z rachunku bankowego podmiotu, za pośrednictwem bankomatu, na podstawie karty kredytowej;
- lokaty terminowe w banku o terminie zapadalności krótszym niż 3 miesiące;
- bony skarbowe, o terminie zapadalności do 3 miesięcy.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmuje się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Grupy, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI HANDLOWE

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów.
Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg zamortyzowanego kosztu" część *Instrumenty finansowe*).

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej. Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.
Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe". Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Utrata/odwrócenie wartości aktywów finansowych*.

ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

Pozycja zobowiązania kontraktowe obejmuje zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy, w tym również zaliczki otrzymane w ramach działalności developerskiej oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych.
Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływać będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania handlowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwróconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, zaliczki otrzymane na dostawy oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze.

Zobowiązania handlowe zalicza się do „zobowiązań finansowych" i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

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

Na kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej składają się przede wszystkim kapitał podstawowy, pozostałe kapitały: kapitał zapasowy w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny, kapitał z aktualizacji wyceny, kapitały rezerwowe oraz zyski zatrzymane. Klasyfikacja do odpowiedniej grupy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odbywa się z uwzględnieniem dedykowanych uchwał oraz wewnętrznych regulacji Grupy.

Kapitał podstawowy Grupy odpowiada wartości wyemitowanych i zarejestrowanych akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych ujmowanych według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem jednostki dominującej.
Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki.

Pozostałe kapitały obejmują w szczególności:

- kapitał z aktualizacji;
- kapitał rezerwowy;
- kapitał zapasowy;
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

Zyski (straty) zatrzymane składają się z zatrzymanego zysku (straty) z lat ubiegłych oraz zysku (straty) bieżącego netto.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części *Zasady konsolidacji*.
Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału i wykazuje jako należność jeżeli Grupa ma bezwarunkowe roszczenie o dokonanie wpłat przez akcjonariusza.

Jeśli Grupa nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) ujmuje się w odrębnej linii kapitału własnego ze znakiem ujemnym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych. W takim przypadku skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychodów oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE, KREDYTY BANKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Do zobowiązań finansowych zalicza się pożyczki zaciągnięte, kredyty bankowe oraz inne zobowiązania finansowe.
Pozycja inne zobowiązania finansowe obejmuje:

- zobowiązania z tytułu leasingu,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu obligacji,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, akcji,
- zobowiązania z tytułu rozrachunków z akcjonariuszami,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*.

REZERWY

Rezerwy to wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki, których kwota lub termin zapłaty są niepewne.

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami – Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych.
W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

REZERWA NA NAPRAWY Z TYTUŁU UDZIELONEJ RĘKOJMI DEWELOPERA

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Grupa zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych wyrobów gotowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R=\Sigma PI*WI$$

gdzie:

R – oznacza wartość rezerwy w złotych
PI – jest to szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji przez generalnego wykonawcę
WI –to szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł).

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.
Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

REZERWA NA SZACOWANE KOSZTY ZAKOŃCZENIA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane.

REZERWA NA SPRAWY SPORNE

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

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, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowią rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Odpis ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgowa rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji
- zwiększenie kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.
Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Grupa zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze", stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwa z tego tytułu szacowana jest przez aktuariusza metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zysk/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Grupa jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Grupa tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

1) rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektowe będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Ewidencja księgowa rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji
- zwiększenie kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.
Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczącej kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Grupa zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze", stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Rezerwa z tego tytułu szacowana jest przez aktuariusza metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zysk/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Grupa jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Grupa tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

1) rezerwa z tytułu realizacji zadań rzeczowych;
2) rezerwa z tytułu premii obiektowych;
3) rezerwa z tytułu premii miesięcznych;
4) rezerwa z tytułu nagród rocznych;
5) rezerwa z tytułu rocznych premii menedżerskich;
6) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
7) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Rezerwy na premie dla pracowników ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektowe będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Bierne rozliczenia międzyokresowe są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą. W szczególności bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty podwykonawców, które na dzień bilansowy nie zostały zafakturowane. Rozliczenia te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są wykazywane w pasywach w pozycji Rezerwy długoterminowe i rezerwy krótkoterminowe.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi jednolitą działalność deweloperską, nie rozpoznaje segmentów działalności.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych brutto z danego okresu, powstałymi w wyniku zwykłej działalności Grupy, skutkującymi zwiększeniem kapitału własnego, innym niż zwiększenie kapitału wynikającego z wpłat akcjonariuszy. Do przychodów zalicza się jedynie otrzymane lub należne wpływy korzyści ekonomicznych, dlatego też nie stanowią przychodów Grupy kwoty zbierane w imieniu osób trzecich (np. podatek od towarów i usług). Ponadto przychody wykazuje się po pomniejszeniu o ewentualne zwroty, rabaty i opusty.

Grupa ujmuje przychody z umów z klientami z uwzględnieniem opisanego poniżej modelu 5 kroków. Model ten może być stosowany dla pojedynczych umów lub w do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, iż wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- jednostki są w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostki mogą zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że jednostka otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
Udzielone rękojmi nie jest traktowane jako zobowiązanie do wykonania świadczenia, jest ujmowane jako rezerwa.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełniania (lub w trakcie spełniania) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności deweloperskiej za moment spełnienie świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

W sprawozdaniu finansowym Grupy wykazuje się następujące pozycje przychodów z działalności operacyjnej:

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,
3. Pozostałe przychody operacyjne

przy czym pozostałe przychody operacyjne nie stanowią przychodów podstawowej działalności operacyjnej.

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Grupa nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, należności, pożyczek, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych;
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyski lub straty powstałe w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazyjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów finansowych;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finasowaniem działalności Grupy.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające wyłącznie na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing finansowy itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwracania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwracanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowanie efektywnej stopy procentowej).

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych, o czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe przeszłych lub przyszłych wpływów lub płatności pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazuje się saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez uwzględniania skutków okresowej wyceny środków pieniężnych i ich ekwiwalentów denominowanych w walutach obcych pomniejszone o zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym. Jednocześnie w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- inwestycje w innych jednostkach;
- certyfikaty inwestycyjne;
- obligacje;
- instrumenty pochodne
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- weksle otrzymane;
- kaucje z tytułu umów o budowę (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowalnych);
- aktywa kontraktowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.
W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej.

Aktywa finansowe będące instrumentami dłużnymi są klasyfikowane, jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej na podstawie:

1. modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi, oraz
2. charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Instrumenty dłużne wycenia się po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba warunki tj.:

1. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Instrument dłużny jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba warunki tj.:

1. składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Wszystkie pozostałe instrumenty dłużne są po początkowym ujęciu wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Niezależnie od powyższego Zarząd może zaklasyfikować aktywo finansowe do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli taka klasyfikacja ogranicza lub eliminuje niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania.

Instrumenty pochodne nie objęte rachunkowością zabezpieczeń wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty kapitałowe (udziałowe)

Wszystkie aktywa finansowe, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej:
1. przez inne całkowite dochody lub
2. przez wynik finansowy.

Przy początkowym ujęciu wybór dokonywany jest w odniesieniu do każdego instrumentu oddzielnie.

Instrumenty kapitałowe mogą być wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite, jednak taka klasyfikacja nie może być zmieniana.

Dywidendy otrzymane z tych inwestycji rozpoznawane są w wyniku finansowym, chyba, że stanowią odzyskanie części kosztu początkowego tej inwestycji. Zmiany wartości godziwej ujmuje się w innych całkowitych dochodach, bez możliwości przeklasyfikowania wcześniejszych zysków i strat pomiędzy rachunkiem zysków i strat a innymi całkowitymi dochodami.

Instrumenty kapitałowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.
Nienotowane instrumenty kapitałowe wycenia się w wartości godziwej.

Instrumenty dłużne

MSSF 9 wyróżnia trzy kategorie aktywów finansowych: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, według wartości godziwej przez inne całkowite dochody i według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od tego, czy umowne przepływy pieniężne to wyłącznie płatności kapitału i odsetek, tzw. test SPPI.

Test SPPI uznawany jest za zdany gdy przepływy pieniężne stanowią wyłącznie kapitał i odsetki. Zgodnie z podstawowymi warunkami umowy kredytowej mogą obejmować wartość pieniądza w czasie, ryzyko kredytowe, ryzyko płynności, koszty administracyjne, marżę zysku. Natomiast test uważa się za niezdany gdy ekspozycja nie jest narażona na ryzyka i zmienności niezwiązane z podstawowymi warunkami umowy kredytowej, np. ekspozycja narażona na zmienność cen akcji lub surowców, oprocentowanie aktywa wyrażone mnożnikiem stopy bazowej, obligacje zamienne na akcje po ustalonej cenie odbiegającej od rynkowej.

Składniki aktywów finansowych, które nie przejdą testu przepływów pieniężnych ujmowane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Model biznesowy jednostki oznacza sposób, w jaki jednostka zarządza swoimi aktywami finansowymi w celu wypracowywania przepływów pieniężnych oraz tworzenia wartości dla Grupy. Model biznesowy jednostki określa, czy przepływy pieniężne będą pochodziły z pobierania umownych przepływów pieniężnych, sprzedaży aktywów finansowych, czy z obu tych źródeł.

Jeżeli instrument finansowy jest utrzymywany w celu pobierania przepływów pieniężnych, może być zaklasyfikowany jako wyceniany według zamortyzowanego kosztu tylko jeżeli dodatkowo spełnia wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek. Instrumenty dłużne mogą być klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełniają wymóg wyłącznie płatności kapitału i odsetek (SPPI) i są utrzymywane w portfelu, w którym Grupa utrzymuje zarówno aktywa w celu pobierania przepływów pieniężnych, jak i sprzedaje aktywa. Aktywa finansowe nie zawierające przepływów pieniężnych, które pochodzą wyłącznie z płatności kapitału i odsetek (SPPI), muszą być wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zaprzestanie ujmowania aktywa finansowego następuje tylko i wyłącznie gdy:
1. prawa umowne do przepływów pieniężnych z aktywa finansowego wygasły
2. aktywo finansowe zostało przeniesione i transfer ten kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (poprzez transfer ryzyk i korzyści wynikających z własności).

W momencie zaprzestania ujmowania w całości składnika aktywów finansowych różnicę pomiędzy wartością księgową a otrzymaną zapłatą (w tym wszelkich nowo uzyskanych aktywów po odliczeniu wszelkich nowo zaciągniętych zobowiązań) ujmuje się w rachunku zysków i strat.

MSSF9 wymaga przeprowadzenia ustalenia stopni w celu oceny, czy instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W Stopniu 1., oczekiwana strata kredytowa jest obliczana jako strata, która powstaje w ciągu następujących po dacie bilansowej 12 miesięcy, w Stopniu 2. - w ciągu całego okresu życia instrumentu. Aktywa zaklasyfikowane do Stopnia 3 utraciły wartość i do oszacowania oczekiwanej straty kredytowej wymagana jest wiedza ekspercka (zasadniczo taka ocena powinna być przeprowadzana poza narzędziem). Narzędzie wspiera proces przypisywania do stopni i pomaga klasyfikować instrumenty do Stopnia 1., Stopnia 2. lub Stopnia 3. Ta ocena jakościowa jest wbudowana w narzędzie w formie pytań, które powinny potwierdzać istnienie lub nieistnienie konkretnego stanu (odpowiedzi "tak" lub "nie" w kwestionariuszu). Wstępna decyzja, czy dany instrument zostanie zakwalifikowany do Stopnia 1., Stopnia 2., czy Stopnia 3, jest przedstawiona w zakładce "Wynik". Użytkownik dokonuje ostatecznej oceny po uwzględnieniu wszystkich faktów i okoliczności, w tym informacji (jeśli takie istnieją), które nie zostały uwzględnione w narzędziu (tj. może zostać podjęta arbitralna decyzja, niezależnie od wyników dostarczonych przez narzędzie).

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Utrata wartości

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w przypadku, gdy z indywidualnej oceny Zarządu ryzyko nieściągalności jest znaczące, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obarczona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Grupa posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni(1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych. W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o: (1) indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu; (2) harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Grupa szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Zobowiązania finansowe

Przy początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wykazuje się w wartości godziwej otrzymanego za nie wynagrodzenia. Koszty transakcji są ujęte w początkowym ujęciu zobowiązań finansowych (z wyłączeniem zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat). Nie dotyczy to zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej poprzez wynik finansowy.

Po początkowym ujęciu, wszelkie zobowiązania finansowe wycenia się w wartości zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Zobowiązanie takie, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- zobowiązań finansowych powstających w przypadku, gdy przeniesienie składnika aktywów finansowych nie kwalifikuje do zaprzestania ujmowania lub jest rozliczne z zastosowaniem podejścia opartego na ciągłym zaangażowaniu.

Wycena zobowiązań finansowych wyznaczonych jako składniki zabezpieczane podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

Metoda praw własności

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki, na którą Grupa ma znaczący wpływ zgodnie z posiadanym udziałem w tej jednostce. Oznacza to, iż wartość zysku lub straty przypadająca Grupie uwzględnia się w zysku lub stracie Grupy zaś pozostałe całkowite dochody przypadające Grupie uwzględnia się w jej pozostałych całkowitych dochodach. Innymi słowy Grupa wykazuje w ramach wyniku udział jaki jej przysługuje w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w linii *Udział w zyskach/stratach)netto jednostek wycenianych metodą praw własności* i odrębnie wykazuje w ramach pozostałych całkowitych dochodów udział Grupy w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.
Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.: jednostka stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie wypłaca Grupie dywidendę) obniża wartość inwestycji w jednostce stowarzyszonej i/lub wspólnym przedsięwzięciu gdy dywidenda zostaje uchwalona (powstaje prawo Grupy do otrzymania dywidendy).
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości, podlegają testowaniu na utratę wartości.
Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności ustalana jest zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości, tj. odpowiada ona różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością odzyskiwalną (wartość użytkowa lub wartość godziwa zmniejszona o koszty sprzedaży aktywa w zależności, od tego która z nich jest wyższa). Odpis aktualizujący nie jest alokowany do poszczególnych aktywów tworzących wartość księgową inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Kwotę straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w linii *Utrata wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności*.

W przypadku ustania obiektywnych przesłanek utraty wartości inwestycji należy przeprowadzić ponownie test na utratę wartości i w razie potrzeby odwrócić dokonany odpis do wysokości nie wyższej niż wartość bilansowa inwestycji, jaką by ustalona gdyby odpisu z tytułu utraty wartości w ogóle nie dokonano.

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 zależnej.

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.

Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Aktywa trwałe (grupa zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Aktywa trwałe lub grupa zbycia wyceniane są w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży lub aktywa grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach aktywów obrotowych. Zobowiązania grupy zbycia przeznaczonej do sprzedaży wykazuje się w odrębnej pozycji w ramach zobowiązań krótkoterminowych.
Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności;
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

W przypadku zaklasyfikowania działalności jako działalność zaniechana, prezentacje danych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zmienia się odpowiednio z szczegółowymi wytycznymi MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana* i dokonuje się przekształcenia danych za okres porównawczych w celu odzwierciedlenia działalności która została zaniechana na dzień bilansowy.

3.2. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe;
- możliwość wykorzystania sprawowanej przez Grupę władzy celem wywarcia wpływu na wysokość zwrotów z inwestycji – należy rozważyć m.in. czy Grupa ma praktyczną możliwość wykonywania swoich praw i czy odniesie korzyść z wykonywania tych praw.

Jednoczesne występowanie powyższych elementów identyfikuje kontrolę Grupy nad inną jednostką, a tym samym występowanie relacji jednostka dominująca (jednostka sprawująca kontrolę) – jednostka zależna (jednostka podlegająca kontroli). Brak spełnienia któregokolwiek z powyższych kryteriów powoduje, iż nie można mówić o występowaniu kontroli.

Jednostki zależne konsolidowane są metodą pełną od dnia przejęcia nad nimi kontroli, zaprzestaje się stosowania tej metody z dniem ustania kontroli.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych 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 przejęcia.

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.

Przedsięwzięcia współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

3.3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2022		stan na dzień 31.12.2021 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	195 849 567,53	41 759 860,02	132 102 071,65	28 721 587,96
Aktywa obrotowe	553 273 803,65	117 971 343,45	578 521 117,74	125 781 866,71
Aktywa razem	**749 123 371,18**	**159 731 203,47**	**710 623 189,39**	**154 503 454,67**
Kapitał własny	310 194 003,19	66 140 856,56	275 492 637,75	59 897 516,58
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	438 929 367,99	93 590 346,91	435 130 551,64	94 605 938,09
Pasywa razem	**749 123 371,18**	**159 731 203,47**	**710 623 189,39**	**154 503 454,67**

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR
Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2021 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021 – po korekcie	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	333 042 152,09	71 036 868,82	285 890 494,80	62 455 596,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	233 006 046,02	49 699 474,44	221 225 412,63	48 328 872,23
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	100 036 106,07	21 337 394,38	64 665 082,17	14 126 724,67
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	67 531 725,74	14 404 309,82	47 479 874,60	10 372 446,66
Zysk (strata) brutto	66 291 954,75	14 139 870,48	51 010 797,65	11 143 811,61
Zysk (strata) netto	54 777 842,75	11 683 945,73	42 223 896,65	9 224 226,47

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EUR.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	18 009 507,96	3 841 372,77	73 126 650,47	15 975 237,68
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-38 401 750,73	-8 190 975,56	-6 068 059,08	-1 325 627,32
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-78 291 347,82	-16 699 304,19	28 290 457,79	6 180 329,39
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-98 683 590,59	-21 048 906,98	95 349 049,18	20 829 939,74
F. Środki pieniężne na początek okresu	153 532 138,74	33 380 905,93	58 183 089,56	12 607 933,08
G. Środki pieniężne na koniec okresu	54 848 548,15	11 695 035,75	153 532 138,74	33 380 905,93

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2022 roku - 31 grudnia 2022 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 1 stycznia 2021 roku - 31 grudnia 2021 roku, przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5775 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych.
Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.
Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.
Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Wysokość uzyskanych odsetek zależeć będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

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

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę. Wszystkie należności oprocentowane wynoszą w Grupie 11,9%.
Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	87 341 188	68 632 815
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	126 414 234	156 520 585
Środki pieniężne	54 848 548	153 532 139

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe" oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2022 roku na poziomie -1/+1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0.5/+0.5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2023	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2022
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 707 464 PLN	+/- 555 926 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 023 956 PLN	+/- 1 267 817 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 222 137 PLN	+/- 621 805 PLN

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, a także środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych. Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Grupa podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym, nie niższym niż poziom BB-.

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

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
	PLN	PLN
Środki pieniężne	54 848 548	153 532 139
Należności od kontrahentów	44 503 412	43 424 096
Pożyczki udzielone	87 341 188	68 632 815
RAZEM	**186 693 148**	**265 589 050**

Ryzyko utraty płynności

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

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

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

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania mimo tego że instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółek. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, które są sprawdzane i analizowane. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych Grupy oraz z celowych kredytów bankowych, przeznaczonych na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich. W umowach kredytowych znajdują się zapisy o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych takich jak: LTC, LTV, LTR. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości „zbliżenia się" do progów wymaganych, renegocjować powyższe ograniczenia.

Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).
Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego.

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

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

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 933 207	472 923	3 905	14 357 742	**36 767 777**
- kaucje z tyt. Umów o budowę			6 730 836	2 792 574	**9 523 410**
- zobowiązania z tyt. leasingów			19 084 903	11 896 053	**30 980 956**
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek (z wyjątkiem kredytów w rach. bież.)			4 722 559	90 710 719	**95 433 278**
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)			5 735 193	46 988 461	**52 723 654**
RAZEM	**21 933 207**	**472 923**	**36 277 396**	**166 745 549**	**225 429 075**

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	2022-12-31		2021-12-31 – po korekcie	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje, leasing	126 414 234	200 819 704	156 520 585	199 672 232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36 767 777	4 142 719	228 198 256	2 043 587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 848 548	1 310 176	153 532 139	45 923 285
Zadłużenie netto	108 333 463	203 652 248	231 186 702	155 792 534
Kapitał własny	310 194 003	196 052 175	275 492 638	182 063 381
Kapitał i zadłużenie netto	418 527 466	399 704 423	506 679 340	337 855 915
	25,88%	50,95%	45,63%	46,11%

5.Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 31.12.2022 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-9 523 410,58	-9 523 410,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	23 078 745,57	0,00	23 078 745,57
Pożyczki udzielone	87 341 187,73	0,00	87 341 187,73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 848 548,15	0,00	54 848 548,15
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-126 414 234,12	-126 414 234,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-36 767 776,81	-36 767 776,81
	165 268 481,45	**-172 705 421,51**	**-7 436 940,06**

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-12 075 978,65	-12 075 978,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	14 193 506,02	0,00	14 193 506,02
Pożyczki udzielone	68 632 815,09	0,00	68 632 815,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 532 138,74	0,00	153 532 138,74
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-156 520 585,28	-156 520 585,28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-36 286 845,52	-36 286 845,52
	236 358 459,85	**-204 883 409,45**	**31 475 050,40**

* z wyłączeniem należności z tytułu podatek

Instrumenty pochodne wycenianie są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku
str. 37

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	8 337 242,00	-9 888 274,65	-1 551 032,65
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-288 853,46	0,00	-288 853,46
Ogółem	**8 048 388,54**	**-9 888 274,65**	**-1 839 886,11**

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	3 087 959,82	-5 194 436,34	-2 106 476,52
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-581 820,70	0,00	-581 820,70
Ogółem	**2 506 139,12**	**-5 194 436,34**	**-2 688 297,22**

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki trwałe własne	2 533 984,83	2 520 781,72
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	12 770 089,46	14 057 051,49
Środki trwałe razem	**15 304 074,29**	**16 577 833,21**

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 786 401,58	1 345 036,97
Urządzenia techniczne i maszyny	298 445,44	309 324,15
Środki transportu	62 728,43	196 763,48
Inne środki trwałe	386 409,38	453 181,78
Środki trwałe w budowie	**0,00**	**216 475,34**
Środki trwałe własne	**2 533 984,83**	**2 520 781,72**

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 243 940,00	12 605 136,00
Środki transportu	1 526 149,46	1 451 915,49
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	**12 770 089,46**	**14 057 051,49**

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**2 187 414,32**	**682 870,26**	**655 088,55**	**993 404,46**	**216 475,34**	**4 735 252,93**
Zwiększenia	**856 795,16**	**136 870,80**	**0,00**	**85 041,98**	**791 437,80**	**1 870 145,74**
- Zakup	711 508,67	75 070,80	0,00	34 728,01	728 526,28	1 549 833,76
- Przyjęcie z inwestycji	145 286,49	61 800,00	0,00	50 313,97	62 911,52	320 311,98
Zmniejszenia	**0,00**	**18 163,25**	**374 762,07**	**163 819,21**	**1 007 913,14**	**1 564 657,67**
- Sprzedaż	0,00	18 163,25	360 829,17	163 819,21	0,00	542 811,63
- Likwidacja i inne	0,00	0,00	13 932,90	0,00	0,00	13 932,90
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	973 313,14	973 313,14
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	34 600,00	34 600,00
Wartość brutto na koniec okresu	**3 044 209,48**	**801 577,81**	**280 326,48**	**914 627,23**	**0,00**	**5 040 741,00**
Umorzenie na początek okresu	842 377,35	373 546,11	458 325,07	540 222,68	0,00	2 214 471,21
Zwiększenia	**415 430,55**	**147 027,61**	**55 823,98**	**99 204,10**	**0,00**	**717 486,24**
- Amortyzacja bieżąca	415 430,55	147 027,61	55 823,98	99 204,10	0,00	717 486,24
Zmniejszenia	**0,00**	**17 441,35**	**296 551,00**	**111 208,93**	**0,00**	**425 201,28**
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	17 441,35	296 551,00	111 208,93	0,00	425 201,28
Umorzenie na koniec okresu	**1 257 807,90**	**503 132,37**	**217 598,05**	**528 217,85**	**0,00**	**2 506 756,17**
Wartość netto na początek okresu	**1 345 036,97**	**309 324,15**	**196 763,48**	**453 181,78**	**216 475,34**	**2 520 781,72**
Wartość netto na koniec okresu	**1 786 401,58**	**298 445,44**	**62 728,43**	**386 409,38**	**0,00**	**2 533 984,83**

Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**2 174 245,32**	**503 212,85**	**659 660,39**	**978 326,94**	**0,00**	**4 315 445,50**
Zwiększenia	**13 169,00**	**259 869,66**	**32 357,72**	**195 615,37**	**216 475,34**	**717 487,09**
- Zakup	13 169,00	199 569,66	32 357,72	99 615,37	216 475,34	561 187,09
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	60 300,00	0,00	96 000,00	0,00	156 300,00
Zmniejszenia	**0,00**	**80 212,25**	**36 929,56**	**180 537,85**	**0,00**	**297 679,66**
- Sprzedaż	0,00	19 912,25	36 929,56	84 537,85	0,00	141 379,66
- Przekazanie z inwestycji	0,00	60 300,00	0,00	96 000,00	0,00	156 300,00
Wartość brutto na koniec okresu	**2 187 414,32**	**682 870,26**	**655 088,55**	**993 404,46**	**216 475,34**	**4 735 252,93**
Umorzenie na początek okresu	339 147,08	293 375,12	398 418,19	469 868,22	0,00	1 500 808,61
Zwiększenia	**503 230,27**	**99 423,52**	**94 483,60**	**112 815,66**	**0,00**	**809 953,05**
- Amortyzacja bieżąca	503 230,27	99 423,52	94 483,60	112 815,66	0,00	809 953,05
Zmniejszenia	**0,00**	**19 252,53**	**34 576,72**	**42 461,20**	**0,00**	**96 290,45**
- Umorzenie sprzedanych i	0,00	19 252,53	34 576,72	42 461,20	0,00	96 290,45

zlikwidowanych środków trwałych						
Umorzenie na koniec okresu	842 377,35	373 546,11	458 325,07	540 222,68	0,00	2 214 471,21
Wartość netto na początek okresu	1 835 098,24	209 837,73	261 242,20	508 458,72	0,00	2 814 636,89
Wartość netto na koniec okresu	1 345 036,97	309 324,15	196 763,48	453 181,78	216 475,34	2 520 781,72

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**15 400 293,00**	**2 234 368,75**	**17 634 661,75**
Zwiększenia	**0,00**	**444 285,08**	**444 285,08**
zawarcie i zmiana umów	0,00	444 285,08	444 285,08
Wartość brutto na koniec okresu	**15 400 293,00**	**2 678 653,83**	**18 078 946,83**
Umorzenie na początek okresu	2 795 157,00	782 453,26	3 577 610,26
Zwiększenia	**1 361 196,00**	**370 051,11**	**1 731 247,11**
Amortyzacja bieżąca	1 361 196,00	370 051,11	1 731 247,11
Umorzenia na koniec okresu	4 156 353,00	1 152 504,37	5 308 857,37
Wartość netto na początek okresu	**12 605 136,00**	**1 451 915,49**	**14 057 051,49**
Wartość netto na koniec okresu	**11 243 940,00**	**1 526 149,46**	**12 770 089,46**

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**12 635 526,00**	**1 066 509,10**	**13 702 035,10**
Zwiększenia	**2 764 767,00**	**1 167 859,65**	**3 932 626,65**
zawarcie i zmiana umów	2 764 767,00	1 167 859,65	3 932 626,65
Wartość brutto na koniec okresu	**15 400 293,00**	**2 234 368,75**	**17 634 661,75**
Umorzenie na początek okresu	1 572 750,00	492 557,12	2 065 307,12
Zwiększenia	**1 222 407,00**	**289 896,14**	**1 512 303,14**
Amortyzacja bieżąca	1 222 407,00	289 896,14	1 512 303,14
Umorzenia na koniec okresu	2 795 157,00	782 453,26	3 577 610,26
Wartość netto na początek okresu	**11 062 776,00**	**573 951,98**	**11 636 727,98**
Wartość netto na koniec okresu	**12 605 136,00**	**1 451 915,49**	**14 057 051,49**

Amortyzacja środków trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	412 953,29	282 497,91
działalność deweloperska	412 953,29	282 497,91
Koszty sprzedaży	328 958,70	464 588,17
Koszty ogólnego zarządu	1 706 821,36	1 575 170,11
RAZEM	**2 448 733,35**	**2 322 256,19**

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.
Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych wyniosły 7 487,17 PLN

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartość firmy	4 193 539,11	4 193 539,11
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	584 512,78	625 448,23
- oprogramowanie komputerowe	70 516,95	78 521,16
- inne wartości niematerialne w tym licencje	513 995,83	546 927,07
Wartości niematerialne w budowie	596 611,76	561 861,76
Wartości niematerialne	**9 747 035,65**	**9 753 221,10**

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**91 608,00**	**811 283,98**	**561 861,76**	**10 030 664,85**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**105 188,00**	**579 000,00**	**148 138,00**	**832 326,00**
- Zakup	0,00	0,00	0,00	213 900,00	148 138,00	362 038,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	105 188,00	8 200,00	0,00	113 388,00
Aport ZCP	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**356 900,00**	**0,00**	**356 900,00**
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**113 388,00**	**113 388,00**
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	113 388,00	113 388,00
Wartość brutto na koniec okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**196 796,00**	**1 390 283,98**	**596 611,76**	**10 749 602,85**
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	13 086,84	360 444,15	0,00	373 530,99
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**113 192,21**	**515 844,00**	**0,00**	**629 036,21**
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	113 192,21	515 844,00	0,00	629 036,21
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**126 279,05**	**876 288,15**	**0,00**	**1 002 567,20**
Wartość netto na początek okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**78 521,16**	**450 839,83**	**561 861,76**	**9 657 133,86**
Wartość netto na koniec okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**70 516,95**	**513 995,83**	**596 611,76**	**9 747 035,65**

Za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**0,00**	**811 283,98**	**482 777,76**	**9 859 972,85**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**141 198,00**	**0,00**	**79 084,00**	**220 282,00**
- Zakup	0,00	0,00	91 608,00	0,00	79 084,00	170 692,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	49 590,00	0,00	0,00	49 590,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**49 590,00**	**0,00**	**0,00**	**49 590,00**
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	49 590,00	0,00	0,00	49 590,00
Wartość brutto na koniec okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**91 608,00**	**811 283,98**	**561 861,76**	**10 030 664,85**
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	158 190,67	0,00	158 190,67
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**13 086,84**	**106 166,24**	**0,00**	**119 253,08**
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	13 086,84	106 166,24	0,00	119 253,08
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	13 086,84	264 356,91	0,00	277 443,75
Wartość netto na początek okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**0,00**	**653 093,31**	**482 777,76**	**9 701 782,18**
Wartość netto na koniec okresu	**4 372 372,00**	**4 193 539,11**	**78 521,16**	**546 927,07**	**561 861,76**	**9 753 221,10**

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	99 049,74	105 668,76
Koszty ogólnego zarządu	2 708,35	6 500,04
Koszty sprzedaży	527 278,12	0,00
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	**629 036,21**	**112 168,80**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych i prawa wieczystego:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Własne	1 181 124,54	1 187 309,99
Razem struktura własności wartości niematerialnych	**1 181 124,54**	**1 187 309,99**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2022 są wartości firm powstałe w wyniku nabycia:
1. spółki Monday Development S.A. oraz MP Sp. z o.o.,
2. znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o..

Spółki deweloperskie na rynku poznańskim – wartość firmy na dzień 31 grudnia 2022 roku 4 193 539,11 PLN oraz znak firmowy w kwocie 4 372 372,00 PLN.

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development S.A., MP sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową – zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez projekty deweloperskie planowane do realizacji na rynku poznańskim przez takie podmioty jak: Monday Development Sp. z o.o., Bukowska 18 MP sp. z o.o., Uni 5 Sp. z o.o., Fama Development sp. z o.o. Sp.j., Monday Development Sp. z o.o. planuje prowadzić nowe projekty deweloperskie w formie spółek celowych. CGU Poznań stanowi zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania.
Wycena CGU Poznań została przeprowadzona metodą dochodową zdyskontowanych przepływów pieniężnych opartą o projekcje finansowe na lata 2022-2027.
Wycena zdyskontowanych przepływów pieniężnych uwzględnia takie elementy działalności przedsiębiorstwa jak:

- dynamika wzrostu wyrażona w postaci dynamiki wzrostu przychodów ze sprzedaży,
- struktura kosztów operacyjnych,
- nakłady inwestycyjne na zakup nowych gruntów i prowadzenie kolejnych inwestycji,
- zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto,
- koszt kapitału odzwierciedlający ryzyko działalności przedsiębiorstwa.

Na podstawie uzyskanych danych dokonano porównania wartości bilansowej z wartością odzyskiwalną ośrodka generującego środki pieniężne. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów.

	stan na 31.12.2022
Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	291 938 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	333 706 000,00

Wyszczególnienie	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%	13,93%
Współczynnik dyskonta	1,000	0,878	0,770	0,676	0,593	0,521

	stan na 31.12.2021
Łączna wartość firmy podlegająca testowi na utratę wartości	4 193 539,11
Znak towarowy przypisany do ośrodka wypracowującego środki pieniężne	4 372 372,00
Wartość rezydualna	273 513 000,00
Wartość rynkowa kapitałów własnych	770 767 000,00

Wyszczególnienie	P 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Stopa dyskontowa w okresie (WACC)	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%	4,94%
Współczynnik dyskonta	1,00	0,95	0,91	0,87	0,82	0,79	0,75	0,71

Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2022

Wyszczególnienie	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
Wartość bazowa	**333 706**	**333 706**
Zmiana w stosunku w do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	-3pprc
Wpływ zmian inflacji	349 260	324 056
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	330 305	337 711
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	343 421	326 564

Analiza wrażliwości wyceny CGU Poznań na dzień 31.12.2021

Wyszczególnienie	Wartość rynkowa kapitałów własnych [tys. zł]	
Wartość bazowa	**770 767**	**770 767**
Zmiana w stosunku w do wartości bazowej (+/-)	+3pprc	-3pprc
Wpływ zmian inflacji	1 965 806	570 267
Wpływ zmian średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	675 242	927 398
Wpływ jednoczesnych zmian inflacji i średnioważonego kosztu zadłużenia (bez tarczy podatkowej)	527 802	-8 689 737

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 31 grudnia 2022 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. jest to grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi"
- W spółce UNI3 Sp. z o.o. jest to grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	24 890 000,00	3 903 062,25
Zwiększenia	52 826 101,63	20 986 937,75
- przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej	0,00	5 626 594,61
- przeszacowanie do wartości godziwej	3 870 261,46	15 360 343,14
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	48 955 840,17	0,00
Zmniejszenia	16 090 766,30	0,00
- przekwalifikowanie na zapas	16 090 766,30	0,00
Bilans zamknięcia	**61 625 335,33**	**24 890 000,00**

W trakcie 2022 roku dokonano przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej w Spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., do zapasu ze względu na zmianę przeznaczenia nieruchomości. Do dnia przekwalifikowania budynek był wynajmowany najemcom, a Spółka czerpała korzyści z najmu długoterminowego. W związku z obecnie obserwowanym dużym wzrostem atrakcyjności rynku PRS, a w szczególności rynku akademików komercyjnych Spółka w grudniu 2022 roku przyjęła budżet realizacji projektu polegającego na wyburzeniu i zbudowaniu od początku akademika przeznaczonego na sprzedaż.

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zastosowano drugi poziom hierarchii ustalenia wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyzy wydanych przez niezależnych rzeczoznawców.
Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o.- zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
- w spółce UNI3 Sp. z o.o. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami- do wyceny nieruchomości jako całości oraz metodę korygowania ceny średniej- do określenia wartości gruntu.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnej 1 087 597,11 PLN.
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z najmu 448 580,40 PLN
- bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) poniesionych w związku z eksploatacją nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z najmu 48 665,65 PLN.

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	43 983 923,34	43 080 302,41
Należności z tytułu dostaw i usług	1 925 092,58	2 705 133,84
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	19 359 053,68	9 886 562,19
Inne należności niefinansowe	1 786 910,54	1 604 551,97
Inne należności finansowe	7 688,77	-2 741,98
Zaliczki udzielone na dostawy:	20 905 177,77	28 886 796,39
na zakup towarów, materiałów i usług	20 905 177,77	28 886 796,39
na zakup towarów, materiałów i usług Wn	20 905 177,77	28 886 796,39
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	519 488,39	343 793,36
Ubezpieczenia	1 791,42	38 489,75
Pozostałe	517 696,97	305 303,61
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	**44 503 411,73**	**43 424 095,77**
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	1 303 083,25	717 347,73
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	**45 806 494,98**	**44 141 443,50**

Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
do 1 miesiąca	1 025 255,51	734 212,98
należności przeterminowane	899 837,07	1 970 920,86
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	**1 925 092,58**	**2 705 133,84**

Na 31 grudnia 2022 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 1 303 083,25 PLN. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności.

Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	505 867,25	615 091,75
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	148 988,53	347 315,94
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	76 607,47	362 814,09
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	163 753,65	640 216,48
e) powyżej 1 roku	4 620,17	5 482,60
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	**899 837,07**	**1 970 920,86**

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności krótkoterminowe	**62 121 312,83**	**46 666 817,15**
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	19 951 443,59	8 033 706,94
od pozostałych jednostek	42 169 869,24	38 633 110,21
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	1 303 083,25	333 487,18
Należności krótkoterminowe brutto	**63 424 396,08**	**47 000 304,33**

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Należności w PLN	62 121 312,83	46 666 817,15
RAZEM	**62 121 312,83**	**46 666 817,15**

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

1. na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
2. na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	**5 557 495,15**	**5 113 654,26**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	717 347,73	702 838,84
Pożyczki udzielone	4 840 147,42	4 410 815,42
a) zwiększenia	**775 519,46**	**674 645,34**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	646 859,46	189 554,34
Pożyczki udzielone	128 660,00	485 091,00
b) zmniejszenia	**61 123,94**	**230 804,45**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61 123,94	175 045,45
Pożyczki udzielone	0,00	55 759,00
Stan na koniec okresu	**6 271 890,67**	**5 557 495,15**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 303 083,25	717 347,73
Pożyczki udzielone	4 968 807,42	4 840 147,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Stan na początek okresu	**11 774 247,39**	**11 374 025,47**
Zapasy	11 774 247,39	11 374 025,47
a) zwiększenia	**10 908 951,14**	**8 750 702,01**
Zapasy	10 908 951,14	8 750 702,01
b) zmniejszenia	**1 906 500,00**	**8 350 480,09**
Zapasy	1 906 500,00	8 350 480,09
Stan na koniec okresu	**20 776 698,53**	**11 774 247,39**
Zapasy	20 776 698,53	11 774 247,39

6.6. Zapasy

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Półprodukty i produkty w toku	220 516 083,77	248 874 792,30
Produkty gotowe	176 416 326,56	73 430 284,38
Towary	47 360 172,61	37 395 901,15
Prawo do użytkowania aktywów	14 209 549,00	15 550 289,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	**458 502 131,94**	**375 251 267,74**
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20 776 698,53	11 774 247,39
Zapasy	**437 725 433,41**	**363 477 020,35**

Wartość zapasów na dzień 31.12.2022 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 145 375 091,62 PLN. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 21 068 566,82 PLN.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2021 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 15 000 000,00 PLN. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 130% do 160% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2021 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wyniosło 2 010 765,70 PLN.

W roku 2022 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 442 762,45 PLN.

W roku 2021 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 909 653,78 PLN.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2022 roku wynosi 301 360 tys. PLN.

W okresie 1 stycznia 2022 - 31 grudnia 2022 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 202 800 222,76 PLN z tytułu sprzedaży zapasów.

W okresie 1 stycznia 2021 - 31 grudnia 2021 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 122 353 433,73 PLN z tytułu sprzedaży zapasów.

Zapasy w roku bieżącym i w roku poprzedzającym w całości dotyczyły działalności deweloperskiej.

6.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w PLN	54 848 548,15	153 532 138,74
RAZEM	**54 848 548,15**	**153 532 138,74**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 848 548,15	153 532 138,74

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 wynosi 54 848 548,15 PLN.

6.8. Należności długoterminowe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 550,13	38 757,90
Pozostałe	87 550,13	38 757,90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	**87 550,13**	**108 38 757,90**

6.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2022

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	30.09.2024	60 581 406,64
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2023	931 756,49
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2023	529 168,70
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2023	3 306 098,80
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2023	3 343 041,61
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	31.12.2024	18 649 715,48
RAZEM				**87 341 187,72**

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	30.09.2024	54 864 559,18
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	31.12.2022	847 626,81
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	31.12.2023	487 650,28
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	31.12.2022	2 365 833,80
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	31.12.2022	3 074 340,27
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	7 000 000,00	31.12.2024	6 992 804,75
RAZEM				**68 632 815,09**

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2022 roku wynoszą 4 968 807,42 PLN.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku wynosił 6 675 000 PLN i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:
- 31 750 000 serii A
- 35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.
W 2022 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:
- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

Kapitał zapasowy z nadwyżki sprzedaży/emisji akcji powyżej ceny nominalnej w wysokości 52 800 000 PLN dotyczy spółki Unidevelopment i powstał w wyniku emisji akcji spółki na objęcie udziałów G81 sp. z o.o. (obecnie Szczęśliwicka sp. z o.o.) i GN Inwest Sp. z o.o. (obecnie Szczęśliwicka sp. z o.o.).

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały rezerwowe	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Pozostałe kapitały, w tym:	**28 611 031,45**	**28 611 031,45**
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 611 031,45	28 611 031,45
z dopłat udziałowców	28 611 031,45	28 611 031,45

Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021 po korekcie
Kapitał zapasowy	111 425 147,89	117 887 237,77
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	6 947 073,39	-20 375 655,59
Zysk (strata) bieżący netto	32 249 164,36	29 860 639,10
Zyski (straty) zatrzymane	**150 621 385,64**	**127 372 221,28**

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość księgowa	**238 707 417,09**	**215 319 496,73**
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,73	3,23

6.11. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki dominującej.

Emitentowi nie są znane jakiekolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

6.12. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	**90 710 719,46**	**72 565 704,98**
Zobowiązania z tytułu kredytów	21 068 566,82	2 010 765,70
Zobowiązania z tytułu pożyczek	69 642 152,64	70 554 939,28
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	**4 722 559,11**	**52 298 914,94**
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	0,00	50,00
Zobowiązania z tytułu kredytów	4 722 559,11	22 017 658,78
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	30 281 206,16
RAZEM	**95 433 278,57**	**124 864 619,92**

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku
str. 48

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2022

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Bank Millennium S.A.	21 000 000,00	21 068 566,82	19.05.2024	1) Akt notarialny zawierający: a)oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku wprost z tego aktu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 33 600 000,00 PLN; b) opis wierzytelności; c) opis zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, co do którego wyżej wymieniony poddaje się egzekucji; d) opis sposobu udowodnienia powyższego zdarzenia e) termin (do dnia 19 maja 2027, do którego Bank może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności 2) Zabezpieczenie częściowe spłaty kredytu stanowi gwarancja (zwana również "gwarancją płynnościową") w kwocie 16 800 000,00 PLN z terminem ważności o 3 msc. dłuższym niż okres kredytowania, tj. do dnia 19.08.2024 udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach umowy portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGP. Gwarancja zabezpiecza 80% kwoty kredytu. 3) Cesja wierzytelności z umowy pożyczki nr 11-2021 z dnia 22 września 2021 (wyłącznie kapitał) udzielonej przez Kredytobiorcę spółce UNI 10 Sp. z o.o. w kwocie 70.000.000,00 PLN z terminem spłaty 31 grudnia 2024, zgonie z umową o przelew wierzytelności z umowy pożyczki z ewentualnymi późniejszymi jej zmianami.	kredyt obrotowy

Santander Bank Polska S.A.	37 861 000,00 3 000 000,00	0,00	17.07.2024	1) Mająca najwyższe pierwszeństwo umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)), ustanowiona na Nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów; 2) Mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)) oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego; 3) Mające najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)) oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z Rachunków, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów, przy czym na wierzytelnościach z Rachunku Powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy; 4) Mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 61.291.500 PLN (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych)) na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Kredytobiorcy, ustanowiony w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów; 5) Pełnomocnictwo (o którym mowa w Ustępie 8.8 oraz 8.9) udzielone Bankowi przez Kredytobiorcę do Rachunków oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach w przypadkach wskazanych w Umowie; 6) Blokada środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach (z wyłączeniem Rachunku Powierniczego), o której mowa w Ustępie 8.8, z tym zastrzeżeniem że w przypadku Rachunku Sprzedaży oraz Rachunku VAT – będzie to blokada ustanowiona od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a w przypadku pozostałych Rachunków – blokada może być ustanowiona po wystąpieniu Naruszenia; 7) Przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z: (i) Przedwstępnych Umów Sprzedaży (z wyłączeniem Umów Deweloperskich), (ii) umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją Projektu oraz dotyczących Budynku (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia	kredyt deweloperski kredyt VAT

				odpowiedzialności cywilnej); (iii) Umów Budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nimi, (iv) umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany jest Projekt oraz praw do tych projektów (i praw z nimi związanych); 8) Podporządkowanie spłaty przez Kredytobiorcę Zadłużenia Finansowego udzielonego mu od podmiotów trzecich (innych niż Bank), spłacie zadłużenia wynikającego z niniejszej Umowy z tytułu udzielonych Kredytów wraz z warunkowym przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy podporządkowania, sporządzonym zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez podporządkowanych wierzycieli do kwoty Zadłużenia Finansowego udzielonego przez danego wierzyciela podporządkowanego, stanowiącego Dług Podporządkowany (na Datę Ostatecznej Spłaty); 9) Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 10) Zobowiązanie Gwaranta do udzielenia na podstawie umowy gwarancji wsparcia finansowego zawartej pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą oraz Gwarantem, tj. tzw. „gwarancji przekroczonych kosztów projektu", zapewniająca udostępnienie Kredytobiorcy środków pieniężnych w wysokości 15% kwoty równej Budżetowi Projektu pomniejszonej o wartość gruntu oraz wysokość rezerwy wskazanych w Budżecie Projektu w celu pokrycia Przekroczonych Kosztów Projektu.	
PKO Bank Polski S.A.	121 200 000,00 5 000 000,00	0,00	31.08.2024	1) Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Inwestycja (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Inwestycja będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste) 2) Hipoteka umowna do kwoty 189.300.000 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz PKO BP SA na Nieruchomości-Droga Wewnętrzna (przy czym dopuszcza się ustanowienie hipoteki umownej łącznej w przypadku, gdy Nieruchomość-Droga Wewnętrzna będzie składać się z kilku odrębnych nieruchomości, dla których utworzone zostaną księgi wieczyste) 3) Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w związku z realizacją Inwestycji (z wyłączeniem Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz rachunku VAT) oraz zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z tytułu umów o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN	kredyt deweloperski kredyt VAT

				4) Zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących całość gospodarczą, przysługujących Kredytobiorcy i wchodzących w skład przedsiębiorstwa Kredytobiorcy w rozumieniu art. 55 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN 5) Zastawy rejestrowe o najwyższym pierwszeństwie zabezpieczenia, na wszelkich zbywalnych prawach majątkowych powstałych w związku z oraz z tytułu uczestnictwa w spółce Kredytobiorcy, które przysługują wspólnikom Kredytobiorcy, każdy z nich do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 189.300.000 PLN.	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2021

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska S.A.	46 507 500,00 3 000 000,00	2 007 892,65 0,00	30.04.2023 30.04.2023	1) mająca najwyższe pierwszeństwo umowna hipoteka łączna do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)), ustanowiona na Nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów; 2) mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)) oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego; 3) mające najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony	kredyt deweloperski kredyt VAT

				dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)) oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z Rachunków, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów, przy czym na wierzytelnościach z Rachunku Powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy; 4) mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT (tj. na dzień zawarcia Umowy do kwoty 74.261.250 PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)) na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Kredytobiorcy, ustanowiony w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów; 5) pełnomocnictwo (o którym mowa w Ustępie 8.8 oraz 8.9) udzielone Bankowi przez Kredytobiorcę do Rachunków oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach w przypadkach wskazanych w Umowie; 6) blokada środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunkach (z wyłączeniem Rachunku Powierniczego), o której mowa w Ustępie 8.8, z tym zastrzeżeniem że w przypadku Rachunku Sprzedaży, Rachunku Dostępnych Środków oraz Rachunku VAT – będzie to blokada ustanowiona od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a w przypadku pozostałych Rachunków – blokada może być ustanowiona po wystąpieniu Naruszenia; 7) przelew na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z: (i) Przedwstępnych Umów Sprzedaży (z wyłączeniem Umów Deweloperskich), (ii) umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją Projektu oraz dotyczących Budynku (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej); (iii) Umów Budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nimi, (iv) umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany jest Projekt oraz praw do	

				tych projektów (i praw z nimi związanych); 8) podporządkowanie spłaty przez Kredytobiorcę Zadłużenia Finansowego udzielonego mu od podmiotów trzecich (innych niż Bank), spłacie zadłużenia wynikającego z niniejszej Umowy z tytułu udzielonych Kredytów wraz z warunkowym przelewem na Bank wierzytelności wynikających z dokumentów będących podstawą takiego zadłużenia oraz oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy podporządkowania, sporządzonym zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez podporządkowanych wierzycieli do kwoty Zadłużenia Finansowego udzielonego przez danego wierzyciela podporządkowanego, stanowiącego Dług Podporządkowany (na Datę Ostatecznej Spłaty); 9) oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT, do kwoty stanowiącej 150% kwoty danego Kredytu; 10) zobowiązanie Gwaranta do udzielenia na podstawie umowy gwarancji wsparcia finansowego zawartej pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą oraz Gwarantem, tj.: (i) tzw. „gwarancji przekroczonych kosztów projektu", w celu pokrycia Przekroczonych Kosztów Projektu, oraz (ii) gwarancji pokrycia kosztów finansowych w przypadku przekroczenia kwoty wskazanej w Budżecie Projektu w pozycji „koszty finansowe", zapewniających udostępnienie Kredytobiorcy środków pieniężnych w łącznej kwocie stanowiącej 15% kwoty Budżetu Projektu pomniejszonej o wartość gruntu oraz wysokość rezerwy wskazanych w Budżecie Projektu, przy czym gwarancja pokrycia kosztów finansowych będzie realizowana po wykorzystaniu wszystkich środków wskazanych w Budżecie Projektu w pozycji „koszty finansowe" i przed wykorzystaniem rezerwy wskazanej w Budżecie Projektu."	

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2022

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień	Termin spłaty	Zabezpieczenie	Rodzaj kredytu
Lubelski Bank Spółdzielczy	9 000 000,00	4 722 559,11	31.12.2023	1) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową 2) pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010 3) hipoteka umowna do sumy 18.000.000,00 PLN na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu przy ul. Listopadowej stanowiącej działki oznaczone numerami 231/109, 231/110, 231/151, 231/152, 231/155, 231/156, 231/108 o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,2378 ha stanowiącej własność Nowa Idea Sp. z o.o. wpisanej do księgi wieczystej KW nr RA1R/00176346/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu 4) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości dotyczy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) w zakresie przedmiotu: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynku 7A z lokalami usługowymi na parterze i budynku 7B bez lokali usługowych) z garażami podziemnymi na poziomie -1, drogami wewnętrznymi i parkingiem, jak również kompleksowym wykończeniem części wspólnych działki o numerach ew. 231/108, 231/109, 231/110, 231/151, 231/155, 231/156, 231/152, z obrębu 0010-Kaptur ark. 20, położonej w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę do kwoty 13.500.000,00 PLN 6) poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 4.500.000,00 PLN wraz z notarialnym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.	kredyt obrotowy

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2021

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2022
UNIBEP S.A.do Unidevelopment SA	50 000 000,00	zmienne	31.03.2024	**50 617 823,45**
UNIBEP S.A.do Unidevelopment SA	62 000 000,00	zmienne	24.04.2025	**19 024 329,19**
Razem				**69 642 152,64**

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2021

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2021
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	50 000 000,00	zmienne	31.03.2024	**50 483 396,46**
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	20 000 000,00	zmienne	09.12.2024	**20 071 542,81**
Razem				**70 554 939,27**

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2022

Nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU POŻYCZEK 31-12-2021

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota otrzymanej pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Bilansowa wartość na dzień 31.12.2021
UNIBEP S.A. do Unidevelopment SA	30 000 000,00	zmienne	2022-06-30	**30 281 206,16**
Razem				**30 281 206,16**

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2022r.

Nie wystąpiły.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2021r.

Nie wystąpiły.

Struktura zapadalności kredytów, pożyczek długoterminowych przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) powyżej 1 roku do 3 lat	90 710 719,46	72 565 704,97
RAZEM	**90 710 719,46**	**72 565 704,97**

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyskontowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji przedstawia się w następujący sposób:

Na dzień 31.12.2022r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	4 722 559,11	4 722 386,11
b) powyżej 1 roku do 3 lat	90 710 719,46	90 000 000,00
RAZEM	**95 433 278,57**	**94 722 386,11**

Na dzień 31.12.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyskontowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	52 298 864,94	51 800 050,00
b) powyżej 1 roku do 3 lat	72 565 704,97	72 007 892,65
RAZEM	**124 864 569,91**	**123 807 942,65**

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana.

6.13. Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) poniżej roku	19 084 902,71	18 697 579,61
b) od roku do 5 lat	7 282 666,84	6 740 637,79
c) powyżej 5 lat	4 613 386,00	6 217 747,95
RAZEM	**30 980 955,55**	**31 655 965,35**

Informacje dodatkowe:

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Amortyzacja	1 794 879,03	2 238 132,44
Amortyzacja aktywowana w zapas	934 293,00	66 018,00
Koszty odsetkowe	1 002 375,80	860 709,37
Odsetki aktywowane w zapas	4 417 991,00	3 328 702,75
Łączne wydatki z umów leasingu	6 152 440,08	2 865 670,06
Koszty leasingu krótkoterminowego	837 431,75	210 873,02
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	12 356,70	11 425,04
Koszty wynikające z elementów zmiennych wynagrodzenia	**0,00**	**0,00**
RAZEM	**15 151 767,36**	**9 581 530,68**

6.14. Rezerwy

Ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Odprawy emerytalne	104 885,00	143 697,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	104 885,00	143 697,00
Odprawy rentowe	12 685,00	14 252,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	12 685,00	14 252,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	**117 570,00**	**157 949,00**
- część długoterminowa	115 452,00	155 783,00
- część krótkoterminowa	2 118,00	2 166,00

Zmiany stanu zobowiązania z tytułu odpraw emerytalno-rentowych ujęte zostały w poniższej tabeli:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	**157 949,00**	**171 392,00**
koszty odsetek	6 191,00	2 691,00
koszty bieżącego zatrudnienia	29 588,00	34 141,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-76 158,00	-50 275,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-32 665,00	8 313,00
- zmian założeń demograficznych	16 926,00	-27 349,00
- zmian założeń finansowych	-60 419,00	-31 239,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	**117 570,00**	**157 949,00**

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpraw emerytalno-rentowych przedstawiają się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
wartość zatrudnienia	29 588,00	34 141,00
koszty odsetek	6 191,00	2 691,00
koszty przeszłego zatrudnienia - korekta roku poprzedniego	0,00	-50 275,00
inne korekty	-76 158,00	0,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	**-40 379,00**	**-13 443,00**
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	-39 750,00	-5 321,00
- kosztów ogólnego zarządu	-629,00	-8 122,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:
stopa dyskonta w 2022 i dalej w każdym roku 6,73%
planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2023 roku i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:
2023r. – 3,0%
2024r. – 5,0%
2025r. – 5,0%
2026r. – 5,0%

POZOSTAŁE REZERWY

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**35 479 021,29**	**12 280 968,59**
Świadczenia pracownicze	9 105 491,75	5 425 096,53
Naprawy gwarancyjne	625 500,00	555 000,00
Koszty podwykonawców	23 537 123,67	4 966 673,02
Sprawy sporne	1 598 650,00	398 042,00
Koszty pozostałe	612 255,87	936 157,04
a) Zwiększenia	**72 358 159,26**	**56 572 436,57**
Świadczenia pracownicze	6 474 942,93	8 758 957,26
Naprawy gwarancyjne	1 732 600,00	337 680,00
Koszty podwykonawców	30 106 364,94	42 321 520,20
Sprawy sporne	2 136 738,92	749 622,00
Koszty pozostałe	24 948 841,87	4 312 537,11
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	1 505 000,00	92 120,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	5 453 670,60	0,00
b) Wykorzystanie	**57 241 666,67**	**36 795 003,47**
Świadczenia pracownicze	6 182 359,75	5 078 562,04
Naprawy gwarancyjne	20 600,00	419 800,00
Koszty podwykonawców	26 750 356,90	26 605 737,06
Sprawy sporne	92 731,00	72 132,00
Koszty pozostałe	24 195 619,02	4 618 772,37
c) Inne zmniejszenia	**491 078,56**	**51 103,51**
Świadczenia pracownicze	469 352,63	0,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	4 000,00	0,00
Sprawy sporne	0,00	13 000,00
Koszty pozostałe	17 725,93	38 103,51
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**50 104 435,32**	**32 007 298,18**
Spółki wyceniane metodą praw własności	5 453 670,60	0,00
Świadczenia pracownicze	8 928 722,30	9 105 491,75
Naprawy gwarancyjne	3 838 500,00	565 000,00
Koszty podwykonawców	26 893 131,71	20 682 456,16
Sprawy sporne	3 642 657,92	1 062 532,00
Koszty pozostałe	1 347 752,79	591 818,27

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**2 131 000,00**	**759 420,00**
Naprawy gwarancyjne	2 131 000,00	759 420,00
a) Zwiększenia	**1 544 500,00**	**1 657 500,00**
Naprawy gwarancyjne	1 060 500,00	1 657 500,00
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	4 000,00	0,00
Spółki wyceniane metodą praw własności - zmiana prezentacji	480 000,00	0,00
b) Wykorzystanie	**1 000,00**	**0,00**
Naprawy gwarancyjne	1 000,00	0,00
c) Rozwiązanie	**2 242 500,00**	**285 920,00**
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 505 000,00	253 420,00
Naprawy gwarancyjne	737 500,00	32 500,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**1 432 000,00**	**2 131 000,00**
Naprawy gwarancyjne	952 000,00	2 131 000,00
Spółki wyceniane metodą praw własności	480 000,00	0,00

6.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790 000,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	**9 790 000,00**	**0,00**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Z tytułu dostaw i usług	29 935 632,15	33 336 044,47
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	5 310 813,31	2 530 133,56
Z tytułu wynagrodzeń	6 559,36	12 827,64
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	1 112 771,99	407 839,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	**36 767 776,81**	**36 286 845,52**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**36 767 776,81**	**36 286 845,52**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	15 101 062,17	29 360 472,87
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	472 923,35	2 092 604,70
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 905,00	0,00
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
e) powyżej 1 roku	33 716,85	35 964,90
zobowiązania przeterminowane	14 324 024,78	1 847 002,00
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	**29 935 632,15**	**33 336 044,47**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	7 597 780,19	1 793 599,17
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 612 637,76	26 186,96
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	57 434,35	7 178,50
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	34 972,41	224,44
e) powyżej 1 roku	21 200,07	19 812,93
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	**14 324 024,78**	**1 847 002,00**

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zobowiązania w PLN	36 767 776,81	36 286 845,52
RAZEM	**36 767 776,81**	**36 286 845,52**

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19%, ze względu na zakładaną możliwość rozliczenia znaczącej części aktywów i rezerw w polskim CIT dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów przedstawia się następująco:

AKTYWO NA PODATEK ODROCZONY

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan aktywów na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	421 387,00	568 905,00	990 292,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 254 069,00	204 534,00	1 458 603,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	33 457 664,00	-11 157 803,00	22 299 861,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	159 414,00	-37 372,00	122 042,00
Strata podatkowa	300 797,00	760 762,00	1 061 559,00
Rezerwa na pozostałe koszty	357 848,00	375 121,00	732 969,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	1 350 400,00	1 649 880,00	3 000 280,00
Ogółem	**37 490 423,00**	**-7 635 973,00**	**29 854 450,00**

* Informacje na temat korekty aktywa na podatek odroczony za 2021 zawarte są w pkt 6.44

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	221 050,00	200 337,00	421 387,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	824 656,00	429 413,00	1 254 069,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	43 402 973,00	-33 737 961,00	9 665 012,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	0,00	188 844,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	-56 991,00	216 409,00	159 418,00
Pozostałe tytuły	332 172,00	-332 172,00	0,00
Strata podatkowa	2 416 820,00	-2 116 023,00	300 797,00
Rezerwa na pozostałe koszty	58 127,00	299 721,00	357 848,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	605 749,00	744 651,00	1 350 400,00
Ogółem	**47 993 400,00**	**-34 295 625,00**	**13 697 775,00**

REZERWA NA PODATEK ODROCZONY

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

	Stan rezerw na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing(wartość netto środków trwałych- zobowiązania z tytułu leasing)Unibep	-196 556,00	-81 101,00	-277 657,00
Dyskonto zobowiązań	308 931,00	-69 931,00	239 000,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	35 199 701,00	-20 578 764,00	14 620 937,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	41 979,00	165 814,00	207 793,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	2 880 590,00	332 738,00	3 213 328,00
Ogółem	**38 234 645,00**	**-20 231 244,00**	**18 003 401,00**

*Informacje na temat korekty rezerwy na podatek odroczony za 2021 zawarte są w pkt 6.44

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing (wartość netto środków trwałych - zobowiązanie z tytułu leasingu)	-95 224,00	-101 332,00	-196 556,00
Dyskonto zobowiązań	140 608,00	168 323,00	308 931,00
Odsetki nieotrzymane	0,00	0,00	0,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	50 018 512,00	-50 018 512,00	0,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-50 315,00	92 294,00	41 979,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	0,00	2 880 590,00	2 880 590,00
Ogółem	**50 013 581,00**	**-46 978 637,00**	**3 034 944,00**

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w ramach każdej ze spółek konsolidowanych metodą pełną per saldo. Po uwzględnieniu kompensaty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2022 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 29 854 450,00 PLN, a rezerwa z tego tytułu 18 003 401,00 PLN. Na 31 grudnia 2021 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 13 697 770,00 PLN, a rezerwa z tego tytułu 14 441 993,00 PLN.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021- po korekcie
Bieżący podatek dochodowy	**26 509 738,00**	**10 062 863,00**
Dotyczący roku obrotowego	26 388 659,00	10 062 863,00
Odroczony podatek dochodowy	**-14 995 626,00**	**-1 275 962,00**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-14 995 626,00	-1 275 962,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	**11 514 112,00**	**8 786 901,00**

UZGODNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01.-31.12.2021- po korekcie
Zysk brutto przed opodatkowaniem	64 129 064	51 010 798
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	12 184 522	9 692 052
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	0	0
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	0	0
Inne	-670 410	-905 151
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	**11 514 112**	**8 786 901**
Efektywna stawka podatkowa	17,95%	17,23%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 1 061 559,00 PLN, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

6.17. Zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	170 967 331,01	-134 452 958,54	144 537 717,69	181 052 090,16
Zobowiązania kontraktowe	**170 967 331,01**	**-134 452 958,54**	**144 537 717,69**	**181 052 090,16**

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	53 170 196,87	-91 639 366,66	27 784 911,45	181 651 589,35	170 967 331,01
Zobowiązania kontraktowe	**53 170 196,87**	**-91 639 366,66**	**27 784 911,45**	**181 651 589,35**	**170 967 331,01**

W trakcie 2022 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

ZALICZKI OTRZYMANE

Z uwagi na wymogi standardu MSSF 15 w 2018 roku nastąpiła zmiana prezentacji zaliczek otrzymanych na realizowane kontrakty oraz zaliczki deweloperskie do pozycji w nocie 6.17 Zobowiązania kontraktowe.

6.18. Kaucje zatrzymane dostawcom

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	2 792 574,16	4 708 414,65
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	6 730 836,42	7 367 564,00
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	**9 523 410,58**	**12 075 978,65**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku w Grupie nie wystąpiły kaucje z tytułu umów z klientami.

STAN DYSKONTA

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 568 129,46	1 855 130,32

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
a) do 1 miesiąca	1 550 608,55	1 152 333,78
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 482 628,94	1 526 202,30
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	6 744,00	68 084,14
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	170 933,66	1 875,00
e) powyżej 1 roku	1 134 467,71	2 319 165,50
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	**4 345 382,86**	**5 067 660,72**

6.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

6.20. Przychody z umów z klientami

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż produktów
Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Grupy następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

W przypadku, gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącej do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez spółki w Grupie oraz ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie spółek w Grupie, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do spółki w Grupie lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

Sprzedaż usług
Przychody ze sprzedaży usług, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	332 024 152,09	285 698 735,78
Sprzedaż deweloperska	327 327 021,86	282 095 554,84
Sprzedaż usług pozostałych	4 697 130,23	3 603 180,94
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**332 024 152,09**	**285 698 735,78**

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Sprzedaż towarów - kraj	1 018 000,00	191 759,02
Działalność deweloperska	1 018 000,00	191 759,02
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	**1 018 000,00**	**191 759,02**

6.21. Koszty według rodzajów

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	**233 006 046,02**	**221 225 412,63**
Razem koszty wg rodzaju	**249 848 248,15**	**345 907 432,52**
Amortyzacja	3 077 769,56	2 441 509,27
Zużycie materiałów i energii	14 148 976,74	111 285 476,35
Usługi obce	205 456 904,98	210 233 058,61
Podatki i opłaty	2 958 191,22	3 662 828,08
Wynagrodzenia	16 731 370,36	15 349 581,12
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 592 172,75	2 438 565,02
Pozostałe koszty rodzajowe	4 882 862,54	496 414,07
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	13 466 686,84	-102 817 456,92
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	-9 699 578,75	-7 623 758,11
Koszty sprzedaży	-20 609 310,22	-14 240 804,86

6.22. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Pozostałe przychody operacyjne	**4 287 689,91**	**14 898 160,73**
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	73 522,21	8 652,26
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	857 307,49	14 392 076,14
Odpisane zobowiązania	0,67	18 742,34
Kary i odszkodowania	149 320,85	63 472,85
Inne	3 207 538,69	415 217,14

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Pozostałe koszty operacyjne	**6 483 181,27**	**10 218 805,33**
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	371 767,49	0,00
Rezerwa na zobowiązania	2 136 738,92	0,00
Koszty spraw spornych	25 307,77	-48 719,05
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	88 324,04	868 672,75
Inne	3 069 704,72	2 767 035,45
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	791 338,33	6 631 816,18

6.23. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Przychody finansowe	**8 337 242,00**	**3 185 248,44**
Inne przychody finansowe razem	0,00	97 288,62
Odsetki:	8 337 242,00	3 087 959,82
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	8 337 242,00	3 087 795,82
odsetki od udzielonych pożyczek	7 056 064,58	2 326 085,51
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	1 076 620,99	753 655,06
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	101 807,71	0,00
odsetki bankowe	93 164,30	5 232,54
Odsetki od kontrahentów	9 584,42	2 822,71
odsetki od należności	9 584,42	2 822,71
pozostałe odsetki	0,00	164,00

Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Pozostałe, w tym:	0,00	97 288,62
prowizje z tytułu operacji finansowych	0,00	94 469,18
pozostałe	0,00	2 819,44
Inne przychody finansowe razem	**0,00**	**97 288,62**

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Koszty finansowe	**10 495 168,75**	**5 499 262,33**
Z tytułu odsetek, w tym:	9 888 274,65	5 194 436,34
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	8 208 797,73	3 355 886,68
odsetki od leasingu	900 764,80	860 642,23
pozostałe	87 817,09	24 620,49
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	-343 084,75	1 311 147,77
odsetki od zobowiązań	30 549,16	12 595,42
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	1 003 430,62	-370 456,25
Inne koszty finansowe razem	606 894,10	304 825,99

Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Ujemne różnice kursowe	4 934,96	6 006,93
Pozostałe, w tym:	601 959,14	298 819,06
z tytułu prowizji	524 481,29	268 884,06
gwarancje bankowe	29 370,00	15 335,00
pozostałe	48 107,85	14 600,00
Inne koszty finansowe razem	**606 894,10**	**304 825,99**

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Oczekiwane straty kredytowe	**288 853,46**	**581 820,70**
Należności z tytułu dostaw i usług	160 193,46	99 468,70
Pożyczki udzielone	128 660,00	482 352,00

6.24. Zysk (strata) jedną akcję

Wyliczenie średniej ważonej liczby akcji zwykłych i liczby akcji rozwadniających

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00

6.25. Działalność zaniechana

W 2022 i 2021 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

6.26. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Amortyzacja:	**3 077 769,56**	**2 441 509,27**
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	3 077 769,56	2 441 509,27
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	**1 071,60**	**727,46**
różnice kursowe z tytułu wyceny środków pieniężnych, kredytów, pożyczek i leasingów	0,00	727,46
różnice kursowe zrealizowane dotyczące spłaty finansowych zobowiązań walutowych	1 071,60	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	**3 821 573,06**	**3 389 466,49**
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-5 430 747,91	-2 326 085,51
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-68 008,10	-155,01
prowizje otrzymane	0,00	-96 188,62
dywidendy otrzymane	0,00	0,00
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, faktoringu - ogółem	8 208 797,73	3 355 886,57
Odsetki od leasingu zapłacone	900 764,80	860 642,23
prowizje od kredytów, obligacji, gwarancji, faktoringu - zapłacone	524 481,29	284 219,06
prowizje naliczone - koszty emisja obligacji	29 370,00	0,00
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-343 084,75	1 311 147,77
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	**-3 322 775,14**	**-14 778 113,87**
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-182 455,18	-53 741,47
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	131 543,25	45 089,21
aktualizacja wartości aktywów trwałych - odpis PKO	82 871,00	1 033 501,00
przychody ze zbycia aktywów finansowych	0,00	-64 266,95
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	0,00	1 000,00
wycena pożyczek, weksli	-1 076 620,99	-753 655,06
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	32 550,84	-8 559 282,96
udział w zyskach (stratach) jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-1 207 009,22	-6 426 757,64
wynik na rozliczeniu połączenia	-1 103 654,84	0,00
Zmiana stanu rezerw	**10 460 057,06**	**21 084 466,59**
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	17 357 758,14	21 084 466,59
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli)	-6 897 701,08	0,00
Zmiana stanu zapasów	**6 319 938,95**	**-88 468 463,06**
bilansowa zmiana stanu zapasów	-74 248 413,06	-81 112 982,53

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku

odsetki aktywowane w zapasach	962 521,82	654 286,64
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	67 006 571,10	0,00
inne korekty	12 599 259,09	-8 009 767,17
Zmiana stanu należności	**720 782,32**	**-29 730 495,09**
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	-985 320,42	-29 901 619,76
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	2 689,20	24 413,30
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	0,00	101 640,24
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "+")	1 847 766,42	0,00
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	-145 476,97	45 071,13
inne korekty	1 124,09	0,00
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	**-42 024 614,64**	**139 317 563,90**
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	9 928 962,86	129 183 680,98
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	7 874 159,51	1 280 355,54
inne korekty	-24 990,98	8 853 527,38
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli za znakiem "-")	-59 138 383,85	0,00
stan zobowiązań z tytułu niewypłaconej dywidendy	-664 362,18	0,00
Inne korekty	**206 532,44**	**-237 651,87**
Inne korekty	206 532,44	-237 651,87
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	**-27 542 782,00**	**-10 903 157,00**

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

Opis	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek roku Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	124 864 619,92	80 128 310,63
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	31 655 965,36	30 302 461,62
Stan na początek roku	**156 520 585,28**	**110 430 772,25**
Przepływ kapitału (+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	54 098 245,92	94 369 330,98
Przepływ kapitału (-)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-83 391 922,15	-50 940 904,84
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	-675 009,81	1 353 503,74
Odsetki naliczone leasingowe (+)	900 764,80	860 642,23
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-900 764,80	-860 642,23
Odsetki naliczone od pożyczek (+)	8 208 797,73	3 640 105,63
Odsetki zapłacone od pożyczek (-)	-8 208 797,73	-3 640 105,63
Wycena (+/-) Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-343 084,75	1 311 147,77
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych	0,00	0,00
Pozostałe (-/+)Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	205 419,63	-3 264,62
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	0,00	0,00
Stan na koniec roku w tym:	**126 414 234,12**	**156 520 585,28**
Kredyty ,pożyczki i inne zobowiązania finansowe	95 433 278,57	124 864 619,92
Zobowiązania leasingowe	30 980 955,55	31 655 965,36

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	54 848 548,15	153 532 138,74
w tym:		
RAZEM	**54 848 548,15**	**153 532 138,74**

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT do split paymentu.

6.27. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 roku (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park") oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky").
W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:
• zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
• zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City") dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawy przekraczające zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki ,
• odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
• powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.
Rozliczenia połączenia dokonano wg danych na 28 lutego 2022 roku. Wyniki wstępnego rozliczenia prezentują poniższe zestawienia.

1. URSA SKY SMART CITY SP. Z O.O. SP. K

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	URSA SKY SMART CITY SP. Z O.O. SP.K.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022

Grupa w celu ustalenia metody rozliczenia połączenia, zgodnie z MSSF 3 przeprowadziła dwa testy:
- test koncentracji – tj. czy zasadniczo cała wartość godziwa nabytych aktywów brutto jest skoncentrowana w pojedynczym możliwym do zidentyfikowania składniku aktywów lub grupie podobnych możliwych do zidentyfikowania aktywów;
- test „istotnego procesu" – w celu oceny, czy zestaw nabytych aktywów i działań obejmuje istotny proces i czy istnieją produkty.
Poniżej wynik pozytywny przeprowadzonego testu koncentracji:

Zidentyfikowane nabyte aktywa	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Test koncentracji	% skoncentrowania
AKTYWA				
Wartości niematerialne	334 084,36	334 084,36	334 084,36	0%
Aktywa z tytułu odroczonego	0,00	0,00		
Zapasy	67 006 571,10	104 042 000,52	104 042 000,52	99%
Należności	152 681,47	152 681,47	152 681,47	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 711 826,30	19 711 826,30	0,00	
Krótkoterminowe rozliczenia	37 203,84	37 203,84	37 203,84	0%
AKTYWA RAZEM	**87 242 367,07**	**124 277 796,49**	**104 565 970,19**	**100%**

W związku z powyższym kierownictwo Unidevelopment zdecydowało się potraktować analizowaną transakcję jako nabycie aktywów i rozliczyć po cenie nabycia. Przypisując wartość aktywów netto Grupie Unidevelopment w wysokości 5 959 533,12 PLN oraz kapitałom niesprawującym kontroli w wysokości 16 360 731,59 PLN. Powyższe wartości zostały ustalone na podstawie wniesionych dotychczas wkładów oraz zrealizowanych zysków/strat do momentu rozliczenia połączenia.

2. URSA PARK SMART CITY SP. Z O.O. SP. K

Jednostka przejmująca	UNIDEVELOPMENT S.A.
Jednostka przejmowana	URSA PARK SMART CITY SP. Z O.O. SP.K.
Dzień przejęcia kontroli	02.03.2022

Zidentyfikowane nabyte aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe	Wartość bilansowa na dzień przejęcia kontroli	Wartość godziwa na dzień bilansowy	Różnica
AKTYWA			
Aktywa długoterminowe	658 775,00	658 775,00	0,00
Należności	1 702 789,11	1 702 789,11	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 156 747,84	4 156 747,84	0,00
AKTYWA RAZEM	**6 518 311,95**	**6 518 311,95**	**0,00**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania, rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 173 111,57	4 173 111,57	0,00
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	**4 173 111,57**	**4 173 111,57**	**0,00**
Aktywa netto	2 345 200,38	2 345 200,38	0,00

Udział w zysku Jednostki Przejmowanej
Unidevelopment S.A. 50 %
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli 50 %

Wartość bilansowa udziałów wycenianych metodą praw własności	68 445,35
Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością bilansową udziałów wycenianych metodą praw własności	1 103 654,84

6.28. Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Stan na początek okresu	**4 820 969,23**	**20 747 805,99**
a) Zwiększenia	**1 207 009,22**	**6 426 757,64**
Udział w zyskach	1 207 009,22	6 426 757,64
Wniesione wkłady	0,00	0,00
b) Zmniejszenia	**6 027 978,45**	**22 353 594,40**
Wypłata dywidendy	0,00	8 681 240,85
PKO	0,00	6 318 708,18
Zwrócone wkłady	0,00	7 251 000,00
Zbycie udziałów	0,00	102 645,37
Zmiana charakteru na zależne	6 027 978,45	0,00
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	**0,00**	**4 820 969,23**

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2022r

Na dzień 31 grudnia 2022 podmioty współkontrolowane i stowarzyszone nie wystąpiły. Zmiany w charakterze powiązań w 2022 roku w stosunku do 2021 roku zostały opisane w punkcie 6.27.Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.

Wykaz podmiotów współkontrolowanych i stowarzyszonych na 31 grudnia 2021 roku.

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów (%) na koniec okresu	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%) na koniec poprzedniego okresu
URSA PARK Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	jednostka współkontrolowana	Warszawa/Polska	50%	50%
URSA SKY Smart City Sp. z o. o. Sp. k.	jednostka współkontrolowana	Warszawa/Polska	50%	50%

Wybrane dane finansowe jednostek wycenianych metodą praw własności prezentowane są wg stanu na 31 grudnia 2021 roku. Ze względu na zmianę charakteru powiązań spółek na zależne w 2022 roku dane tych spółek nie są prezentowane:

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k	**31.12.2021**
Aktywa trwałe	668 979,00
Aktywa obrotowe plus należne wpłaty na kapitał	6 108 856,83
Zobowiązania długoterminowe	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	4 567 526,16
Przychody ze sprzedaży	68 046 842,35
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	22 492 473,92
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	0,00
Inne całkowite dochody	0,00
Całkowite dochody za okres	22 492 473,92

URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k	**31.12.2021**
Aktywa netto	2 210 309,67
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%
Pozostałe korekty	1 105 154,84
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce współkontrolowanej	**0,00**

URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k	**31.12.2021**
Aktywa trwałe	12 755 230,76
Aktywa obrotowe	84 345 488,04
Zobowiązania długoterminowe	21 700 683,70
Zobowiązania krótkoterminowe	55 356 898,13
Przychody ze sprzedaży	82 046 383,51
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	12 912 428,44
Zysk (strata) z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	0,00
Inne całkowite dochody	0,00
Całkowite dochody za okres	12 912 428,44

URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k	**31.12.2021**
Aktywa netto	20 043 136,97
Udział Grupy w jednostce współkontrolowanej	50%
Pozostałe korekty	5 200 599,26
Wartość bilansowa udziałów Grupy w jednostce współkontrolowanej	**4 820 969,23**

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Udział w zyskach	1 207 009,22	6 456 214,22
Udział w stratach	0,00	-29 456,58
Ogółem	**1 207 009,22**	**6 426 757,64**

Udział w zyskach w roku 2022 dotyczy okresu od 1 stycznia 2022 roku do dnia rozliczenia połączenia na dzień 28 lutego 2022 roku.

6.29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Stan na dzień 31.12.2022 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	2 339 324,17	20 410 064,21	5 561 791,93	69 656 944,80
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**2 339 324,17**	**20 410 064,21**	**5 561 791,93**	**69 656 944,80**

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty powiązane	3 788 178,78	15 778 839,66	9 562 177,08	0,00	100 836 145,43
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	1 386 667,33	0,00	0,00	7 251 000,00	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**5 174 846,11**	**15 778 839,66**	**9 562 177,08**	**7 251 000,00**	**100 836 145,43**

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie zaznaczono inaczej

unidevelopment

Za okres 01.01.2022 – 31.12.2022 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	1 065 422,12	135 878 474,05	102 212,22	7 003 574,44	31 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**1 065 422,12**	**135 878 474,05**	**102 212,22**	**7 003 574,44**	**31 000,00**

Za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Podmioty powiązane	981 223,21	143 944 899,29	0,00	3 923 952,75	7 250,00
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	2 243 678,91	0,00	8 775 710,03	0,00	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**3 224 902,12**	**143 944 899,29**	**8 775 710,03**	**3 923 952,75**	**7 250,00**

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku
str. 71

6.30. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się z czterech osób.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest następujący:

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

6.31. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Prezes Zarządu Unidevelopment S.A. Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

6.32. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A.:

ZARZĄD

Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu - posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

Mirosław Jacek Szczepański - Wiceprezes Zarządu – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Mariusz Przystupa - Wiceprezes Zarządu - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Ewa Przeździecka – Wiceprezes Zarządu – jest córką Pana Jana Mikołuszko, który jest członkiem Rady Nadzorczej oraz Pani Zofii Mikołuszko, która na dzień 31 grudnia 2022 roku posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

RADA NADZORCZA

Leszek Marek Gołąbiecki - Przewodniczący Rady Nadzorczej – jest Prezesem spółki Unibep S.A.

Bożenna Lachocka - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej – właścicielka 16,11% akcji Unibep S.A. posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Jan Mikołuszko - Członek Rady Nadzorczej – jest mężem Pani Zofii Mikołuszko, który na dzień 31.12.2022 posiadał 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

Sławomir Kiszycki - Członek Rady Nadzorczej - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Piotr Kroenke - Członek Rady Nadzorczej - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

6.33. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

Wynagrodzenia członków zarządu są to krótkoterminowe świadczenia pracownicze, nie ma innych form wynagrodzeń.

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2021 wypłacona w 2022	Razem
Razem:	2 085 248,01	2 314 682,00	4 399 930,01

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2020 wypłacona w 2021	Razem
Razem:	1 904 275,54	1 479 461,78	3 383 737,32

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	190 213,04

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	144 000,00

WYNAGRODZENIE OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2021	Razem
Razem	456 375,49	420 851,00	877 226,49

Za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2020	Razem
Razem	420 926,88	268 993,05	689 919,93

6.34. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2022 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

6.35. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi

Prezes Zarządu, Wiceprezesi Zarządu UNIDEVELOPMENT SA w związku z wykonywaną pracą i pełnioną funkcją w Zarządzie byli zatrudnieni w UNIDEVELOPMENT SA w oparciu o umowy menadżerskie zawarte na czas określony – do dnia wygaśnięcia mandatu członka Zarządu w związku z upływem trzyletniej trzeciej kadencji Zarządu (umowa o pracę na czas określony).

Zmiany wprowadzone w 2022 roku

Od dnia 20 stycznia 2022 roku w Spółce UNIDEVELOPMENT dokonano rozdzielenia źródeł wynagradzania członków Zarządu w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania (Ad.1) oraz na podstawie umowy o pracę (Ad.2).

Ad.1

Wynagrodzenie przysługujące Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu z tytułu powołania określone zostało w formie stawek miesięcznych.

Członkom Zarządu w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, przysługuje premia roczna liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT za każdy rok obrotowy pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

- Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny Spółki – 2%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Pionu Inwestycji – 1,5%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Pionu Finansowego – 1%
- Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Pionu Sprzedaży i Marketingu – 1%

Ad.2

Wynagrodzenie przysługujące członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nieokreślony określone zostało w formie stawek miesięcznych.

- Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki zatrudniony jest na stanowisku Dyrektor Generalny Spółki
- Pan Mirosław Jacek Szczepański zatrudniony jest na stanowisku Dyrektor Pionu Inwestycji
- Pan Mariusz Przystupa zatrudniony jest na stanowisku Dyrektor Pionu Finansowego
- Pani Ewa Przeździecka zatrudniona jest na stanowisku Dyrektor Pionu Sprzedaży i Marketingu

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci pracownikowi rekompensatę w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. W kwocie rekompensaty mieścić się będzie odszkodowanie za powstrzymywanie się od działalności konkurencyjnej oraz kwota odprawy pieniężnej należnej Pracownikowi w związku z rozwiązaniem umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn niedotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązuje przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom przysługuje przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które zostanie wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na rachunek wskazany przez pracownika.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej UNIDEVELOPMENT: Członkowie Rady Nadzorczej UNIDEVELOPMENT S.A. otrzymują wynagrodzenie za członkostwo w Radzie Nadzorczej.

6.36. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2022 i 2021 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

6.37. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIDEVELOPMENT na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji projektów deweloperskich. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	**52 723 653,88**	**13 127 378,23**
Na rzecz pozostałych jednostek	**39 698 461,12**	**0,00**
Udzielone gwarancje	22 972 869,00	0,00
Udzielone poręczenia	16 725 592,12	0,00
Na rzecz pozostałych jednostek	**13 127 378,23**	**13 127 378,23**
Udzielone gwarancje	11 127 378,23	11 127 378,23
Udzielone poręczenia	2 000 000,00	2 000 000,00

Stan otrzymanych poręczeń na dzień 31.12.2021 i 31.12.2020 wynosi 0,00.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2021 rok nastąpiło zwiększenie wartości spraw spornych o kwotę 2 580 125,92 PLN. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2022 roku na kwotę 3 642 657,92,00 PLN. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy, oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

Wszystkie zobowiązania z tytułu najmu, dzierżawy i prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16 są ujęte w zobowiązaniach leasingowych

6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym

Informacja o innych istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym jest zawarta w Sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy UNIDEVELOPMENT za rok 2022 – pkt 5.

6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
Pod koniec lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 roku udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Znaczna część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji prowadzonych przez podmioty z Grupy Unidevelopment. Ponadto, konflikt zbrojny na Ukrainie podnosi również ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.
Z drugiej strony, konflikt za wschodnią granicą Polski oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.
Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Spółki i Grupy.

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

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania
Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale oferowane przez spółki z Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.
Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływa drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrósł do ok. 7% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 roku) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 roku, dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

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

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

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

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

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2022	stan na dzień 31.12.2021
Pracownicy umysłowi	84	85
RAZEM	84	85

6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Zgodnie z Uchwałą z 25 sierpnia 2022 roku dokonano wyboru Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych za 2022 rok UNIDEVELOPMENT S.A., Grupy UNIDEVELOPMENT i Spółek podporządkowanych i zawarto następujące umowy:
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego UNIDEVELOPMENT S.A.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego FAMA DEVELOPMENT SP.ZO.O. SP. J.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego BUKOWSKA 18 SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego COOPERA IDEA SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego NOWA IDEA SP.ZO.O.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego URSA SKY SMART CITY SP.ZO.O. SP.K.
- badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 290 654,00 PLN netto.

6.43. Korekta błędu

Grupa dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2021 roku, która dotyczyła momentu rozpoznawania przychodów podatkowych ze sprzedaży lokali i odpowiadającym im podatkowych kosztów własnych sprzedaży.
W pierwszym roku funkcjonowania Podatkowe Grupy Kapitałowe UNIDEVELOPOMENT (dalej zwana PGK DEV) oraz MONDAY DEVELOPMENT (dalej zwana PGK MDV) zbyt wcześnie ujęły w rozliczeniach podatku dochodowego od osób prawnych przychody z prowadzonej, deweloperskiej sprzedaży mieszkań oraz związane z nimi bezpośrednio koszty uzyskania przychodów, stanowiące koszty własne sprzedaży wyrobów gotowych.
Spółki należące do PGK DEV i do PGK MDV przyjęły, że momentem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokali w wybudowanych budynkach, podlegającego opodatkowaniu CIT był dzień protokolarnego przekazania lokalu jego nabywcy, a nie moment zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na nabywcę.
Korekta prezentuje zmianę na podatku dochodowym w części bieżącej i odroczonej oraz rozrachunków z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.
Poniżej dane tabelaryczne przedstawiające różnice wynikające z w/w korekty w prezentacji sprawozdania finansowego za okres 2021 w porównaniu z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym spółki za ten okres.

Dokonane zmiany przedstawiają poniższe tabele:

	stan na dzień 31.12.2021 - zatwierdzone	Korekta błędu 2021	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie
AKTYWA			
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	232 763,00	11 545 805,00	11 778 568,00
Aktywa obrotowe razem	**566 975 312,74**	**11 545 805,00**	**350 001 759,61**
AKTYWA RAZEM	**699 077 384,39**	**11 545 805,00**	**710 623 189,39**

	stan na dzień 31.12.2021 - zatwierdzone	Korekta błędu 2021	stan na dzień 31.12.2021 - po korekcie
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY			
Zyski (straty) zatrzymane	127 233 465,28	138 756,00	127 372 221,28
Kapitał własny ogółem	**275 353 881,75**	**138 756,00**	**275 492 637,75**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 034 944,00	11 407 049,00	14 441 993,00
Zobowiązania ogółem	**423 723 502,64**	**11 407 049,00**	**435 130 551,64**
PASYWA RAZEM	**699 077 384,39**	**11 407 049,00**	**710 623 189,39**

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku

6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2021 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 6 lipca 2022 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 31 marca 2023 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Tadeusz Gościcki

Elektronicznie podpisany przez Zbigniew Tadeusz Gościcki
Data: 2023.04.24 15:55:05 +02'00'

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Ewa Przeździecka

Elektronicznie podpisany przez Ewa Przeździecka
Data: 2023.04.24 15:55:58 +02'00'

Ewa Przeździecka

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa
Data: 2023.04.24 14:39:44 +02'00'

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Jacek Szczepański

Elektronicznie podpisany przez Mirosław Jacek Szczepański
Data: 2023.04.24 15:58:12 +02'00'

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Anna Sikorska-Moroz

Elektronicznie podpisany przez Anna Sikorska-Moroz
Data: 2023.04.24 14:21:35 +02'00'

Anna Sikorska-Moroz

Warszawa, 24 kwietnia 2023 roku

7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022

Grant Thornton

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy Unidevelopment Spółka Akcyjna

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest Unidevelopment Spółka Akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1302, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach) oraz

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-099, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

Grant Thornton

- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku poz. 120, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Grant Thornton

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- Identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zmową, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku. Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i nie wyrażamy o nim żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy jest istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Grant Thornton

z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Magdalena Lichocka-Rak

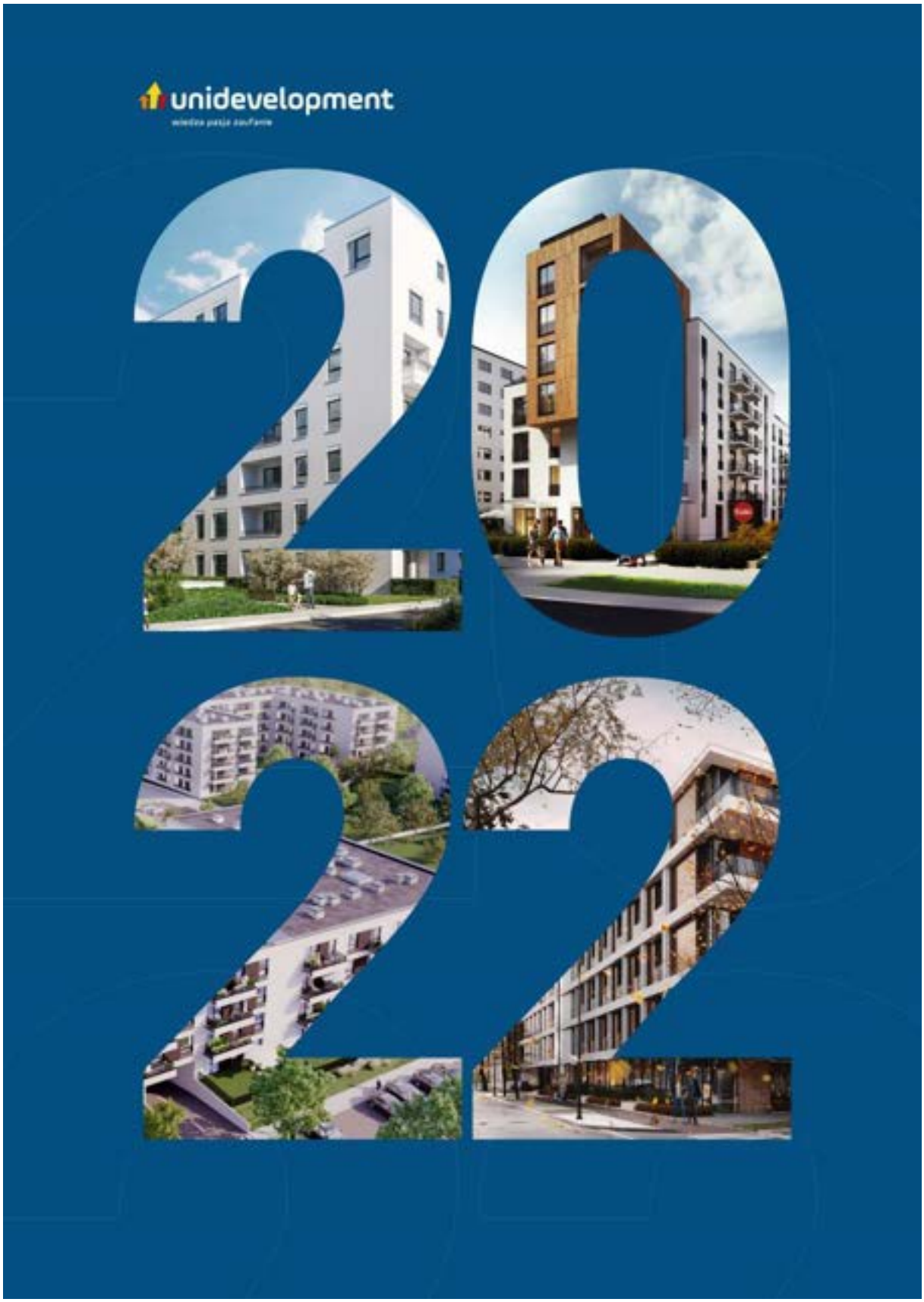
Signed by / Podpisano przez:
Magdalena Lichocka-Rak
Date / Data: 2023-04-25 13:15

Biegła Rewident nr 12796
Kluczowa biegła rewident przeprowadzająca badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 25 kwietnia 2023 roku.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

7.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022



Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2022

Warszawa, 31 marca 2023 roku

2

SPIS TREŚCI

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

1 LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

W tym roku obchodzimy 15-lecie działalności Unidevelopment SA. Jesteśmy deweloperem obecnym na rynkach o dużym potencjale – w Warszawie, Poznaniu, Trójmieście i w Radomiu, który oddał do użytkowania łącznie ponad 5700 mieszkań w przeszło 40 inwestycjach. Na przestrzeni lat działaliśmy zarówno w sprzyjających, jak i wymagających warunkach rynkowych. Nasze doświadczenie ma ogromne znaczenie w kontekście podsumowania 2022 roku, w którym z jednej strony odnotowaliśmy rekordowe wyniki finansowe, będące efektem dobrej koniunktury rynkowej w 2021 roku i latach wcześniejszych, a z drugiej, w związku z wojną w Ukrainie, rosnącą inflacją, wzrostem stóp procentowych i ograniczeniem dostępu do kredytów hipotecznych, stawialiśmy czoła spowolnieniu widocznemu w całym sektorze mieszkaniowym.

REKORODOWE WYNIKI FINANSOWE

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

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

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

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

PERSPEKTYWA NA 2023

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

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

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

Zbigniew Gościcki, Prezes Zarządu Unidevelopment SA

2 WPROWADZENIE

2.1 Informacje wprowadzające

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

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

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

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

Poza działalnością mieszkaniową Grupa zrealizowała i sprzedała budynek biurowy Grzybowska 81, znajdujący się na warszawskiej Woli, posiadający prawie 10 tys. m^2 powierzchni najmu.

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

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

MEMBER PLGBC Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego unidevelopment

GRUPA UNIDEVELOPMENT

ZYSK NETTO

54 778
tys. zł
+30,2%

70 609
tys. zł
EBITDA

UMOWY DEWELOPERSKIE

635
szt.
-31,1%

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

333 042
tys. zł
+16,5%

18,7
%
ROE

GOTÓWKA

54 849
tys. zł
-64,3%

UNIDEVELOPMENT SA

ZYSK NETTO

21 505
tys. zł
82,2%

-7 286
tys. zł
EBITDA

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

22 365
tys. zł
22,2%

11,4
%
ROE

GOTÓWKA

1 310
tys. zł
-97,1%

2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT

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

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

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:
od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6883 PLN/EUR.

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

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:
31.12.2022 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
31.12.2021 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT

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

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:
do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6885 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2021 r., tj. kurs 4,5994 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12. 2022 r., tj. kurs 4,6899 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:
do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4, 5775 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2020 r., tj. kurs 4,6148 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji 6 – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2021 r., tj. kurs 4,5994 PLN/EUR.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

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

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

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

Formuła wyliczania wskaźników:
***rentowność EBIT** = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu*
***rentowność netto (ROS)** = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu*
***rentowność kapitałów własnych (ROE)** = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie*
***relacja kosztów zarządu do przychodów** = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży*

***wskaźnik ogólnego zadłużenia** = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem*
***wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące*
***wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne / zobowiązania bieżące*

3 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

3.1 Przedmiot działalności

INFORMACJE O SPRZEDAŻY ORAZ RYNKACH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[1] wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)
[2] z uwagi na wstrzymanie sprzedaży do czasu rozpoczęcia budowy nie uwzględniono w tabeli pozostałych mieszkań w ofercie

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

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

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

3.1.1 Projekty deweloperskie w 2022 roku

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

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

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

[1] wspólne przedsięwzięcie

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

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

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

[1] wspólne przedsięwzięcie

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

3.1.2 Projekty deweloperskie obecnie w budowie i w przygotowaniu

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

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

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

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

[1] wspólne przedsięwzięcie

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

PROJEKTY KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZNIE SIĘ W 2023 R.

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

[1] wspólne przedsięwzięcie

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

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

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

[1] wspólne przedsięwzięcie
[2] termin rozpoczęcia budowy 4 etapu
[3] termin rozpoczęcia budowy 6 etapu
[4] termin rozpoczęcia etapu 1

3.2 Informacja o zaopatrzeniu

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

3.3 Rynek i perspektywy rozwoju

3.3.1 Otoczenie rynkowe

Strona popytowa

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

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

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

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

Strona podażowa

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

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

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

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

3.3.2 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2022

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

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

Według wstępnego szacunku Głównego Urzędu Statystycznego, w całym 2022 roku PKB zwiększył się o 4,9 proc., w porównaniu z rokiem poprzednim. W 2022 roku na tempo wzrostu PKB w największym stopniu wpływał popyt krajowy, który w całym roku zwiększył się o 5,5%.
Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec 2022 roku wyniosła 5,2 %. Oznacza to jej spadek o 0,6 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2021 roku.[2]

Prognoza na lata 2023-2024

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

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

Efekty pogorszenia koniunktury w największym stopniu odczuwalne będą w 2023 roku w budownictwie. Wpłynie na to przede wszystkim wysoki poziom stóp procentowych, wysoki poziom kosztów działalności (cen materiałów budowlanych, paliw i energii oraz wynagrodzeń), a także duży poziom niepewności rynkowej spowodowanej obecną sytuacją geopolityczną w naszym regionie.
Szacuje się że wartość dodana w budownictwie zmniejszy się w 2023 roku o 4,7 proc., a produkcja sprzedana budownictwa (w pełnej zbiorowości przedsiębiorstw budowlanych) spadnie o 3,1 proc. Druga połowa roku powinna być pod tym względem nieco lepsza od pierwszej. Znaczniejszej poprawy wyników spodziewać się należy dopiero w 2024 roku. Według prognozy IPAG, wartość dodana w budownictwie zwiększy się wówczas o 5,1 proc., a produkcja sprzedana o 5,8 proc. [4]

Według prognozy IPAG, stopa bezrobocia wzrośnie do poziomu 5,6% na koniec 2023 roku, a w roku następnym, w związku z przewidywanym ożywieniem gospodarki, przewidywać należy dalsze obniżenie się stopy bezrobocia.
Prognozowany na rok 2023 roku średni poziom inflacji wynosi 13,4%. Z kolei w 2024 roku tempo wzrostu cen konsumpcyjnych będzie już niższe. Inflacja średnioroczna powinna wynieść 6,5%.[5]

---

[1] https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf
[2] https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf
[3] https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf
[4] https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf
[5] https://www.ipag.org.pl/Content/Uploaded/files/Prognozy_IPAG_2023_1(117).pdf

3.4 Perspektywy rozwoju Grupy

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

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

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

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

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT

Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

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

Czynniki wewnętrzne (mocne i słabe strony):

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

3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy UNIDEVELOPMENT.

3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

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

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

3.6.1 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

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

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

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

3.6.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

3.6.3 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

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

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

3.6.4 Ryzyko spadku cen mieszkań

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

- Sytuacji makroekonomicznej;

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

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

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

3.6.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

3.6.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

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

3.6.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

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

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

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

3.6.8 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.1 Ryzyko walutowe

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

3.7.2 Ryzyko stóp procentowych

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

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

3.7.4 Ryzyko utraty płynności

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Działania rozwojowe

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

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

4 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT

4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

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

	31.12.2022	31.12.2021*	Zmiana tys. PLN	Zmiana %
PASYWA	749 123	699 077	50 046	7,2%
Kapitał własny	310 194	275 354	34 840	12,7%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	52 800	52 800	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611	28 611	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	150 621	127 233	23 388	18,4%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	238 707	215 319	23 388	10,9%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	71 487	60 034	11 452	19,1%
Zobowiązania długoterminowe	134 740	95 554	39 186	41,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	90 711	72 566	18 145	25,0%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	11 896	12 958	-1 062	-8,2%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	9 790	0	9 790	0,0%
Rezerwy długoterminowe	1 547	2 287	-739	-32,3%
Kaucje z tytułu umów	2 793	4 709	-1 916	-40,7%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	18 003	3 035	14 968	493,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	304 189	328 169	-23 980	-7,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	36 768	36 287	481	1,3%
Zobowiązania kontraktowe	181 052	170 967	10 085	5,9%
Kaucje z tytułu umów	6 731	7 368	-637	-8,6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4 723	52 299	-47 576	-91,0%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	19 085	18 698	387	2,1%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 724	10 542	-4 817	-45,7%
Rezerwy krótkoterminowe	50 107	32 009	18 097	56,5%

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

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

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

	31.12.2022	31.12.2021*	Zmiana tys. PLN	Zmiana %
AKTYWA	412 348	391 322	21 026	5,4%
Aktywa trwałe	376 969	323 031	53 938	16,7%
Środki trwałe razem	14 423	15 507	-1 084	-7,0%
Wartości niematerialne	997	1 065	-68	-6,1%
Inwestycje w jednostki zależne	159 078	159 076	2	0,0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	7 251	-7 251	-100,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	55	4	51	1275,0%
Pożyczki udzielone	202 253	139 153	63 100	45,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	163	955	-792	-82,9%
Aktywa obrotowe	35 379	68 291	-32 912	-48,2%
Zapasy	2 006	2 516	-510	-15,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	17 272	10 754	6 518	60,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 904	0	4 904	0,0%
Pożyczki udzielone	9 817	9 298	509	6,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 310	45 923	-44 613	-97,1%

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

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

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

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

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

**Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok*

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

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2022	31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	66 292	51 011
II. Korekty razem	-20 740	33 019
1. Amortyzacja:	3 078	2 442
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 822	3 389
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 323	-14 778
5. Zmiana stanu rezerw	10 460	21 004
6. Zmiana stanu zapasów	6 320	-68 468
7. Zmiana stanu należności	721	-29 730
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-42 025	139 318
9. Inne korekty	207	-238
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	18 010	84 030
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-27 543	-10 903
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 010	73 127
Przepływy pieniężnie z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-1 341	-426
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	181	54
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-48 849	-6 025
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	4 226
Odsetki otrzymane	5 499	2 326
Dywidendy otrzymane	0	8 681
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	0
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-17 760	-14 943
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	23 869	38
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-38 402	-6 068
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	54 090	94 369
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-83 392	-50 941
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 274	-1 946
Zapłacone odsetki	-9 726	-4 232
Wypłacone dywidendy	-22 059	-8 960
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-14 930	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-78 291	28 290
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	95 349	95 349
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-98 684	95 349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	153 532	58 183
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*	54 849	153 532
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	17 648	41 543

Warszawa, 20 kwietnia 2023 roku

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

	31.12.2022	31.12.2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	22 709	17 570
II. Korekty razem	-33 622	-27 117
1. Amortyzacja:	2 072	1 795
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1	1
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-34 018	-27 063
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 067	353
5. Zmiana stanu rezerw	721	1 865
6. Zmiana stanu zapasów	309	-2 063
7. Zmiana stanu należności	-6 716	-871
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	2 140	-1 134
9. Inne korekty	0	0
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-10 913	-9 547
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-763	-8 970
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 676	-18 517
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-866	-193
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	151	54
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	-54 175
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	7 149	4 236
Odsetki otrzymane	16 886	10 375
Dywidendy otrzymane	29 213	25 849
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	76 990	136 796
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-11 625	-10 032
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-127 144	-132 955
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	204	38
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 942	-20 007
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	150 230	139 005
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-147 165	-39 760
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 120	-1 706
Zapłacone odsetki	-15 900	-6 265
Wypłacone dywidendy	-8 960	-8 960
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-23 995	82 235
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-44 613	43 712
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-44 613	43 712
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	45 923	2 212
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 310	45 923
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	6	6

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

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

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

4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

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

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

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

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

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

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

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

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

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

ZARZĄZANIE KAPITAŁEM GRUPY UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

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

ZARZĄZANIE KAPITAŁEM SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

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

4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT zawiera następujące informacje:

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

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

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

4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2022.

4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje.

5 INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2022 ROKU

5.1 Zdarzenia w okresie 2022 roku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4 Zainicjowany przez Rosję konflikt zbrojny na Ukrainie

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

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

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

5.1.5 Przejęcie kontroli na projektem Ursa Park i Ursa Sky

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ostateczna data spłaty kredytu przypada na 31 grudnia 2023 r.

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

5.2.1 Przygotowanie do emisji i emisja obligacji

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

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

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

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

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

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

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

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

6 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

6.1 Opis grupy kapitałowej

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

6.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIDEVELOPMENT

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

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

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

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

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

6.1.2 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT

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

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

6.1.2.2. Przejecie kontroli na projektem Ursa Park i Ursa Sky

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

6.1.2.3. Zmiana danych komplementariusza w spółce

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

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

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

6.1.3 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym

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

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

a) Osiedle Marywilska Sp. z o.o.,
b) Osiedle Idea Sp. z o.o.,
c) „Mickiewicza Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp.k.,
d) Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
e) Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
ze spółką SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zrejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. z ww. spółkami. Spółki przejmowane w najbliższym czasie zostaną wykreślone z KRS (z urzędu).

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

6.1.4 Władze UNIDEVELOPMENT SA

ZARZĄD

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT SA.

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

Zarząd Spółki składa się z czterech osób.

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu Spółki jest następujący:

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

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

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

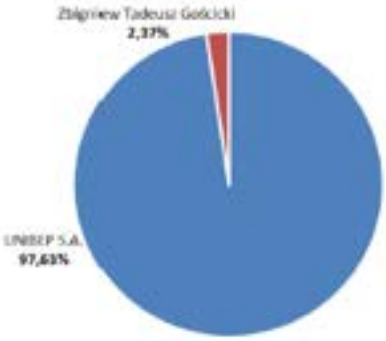
Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest taki sam, jak na dzień bilansowy.

6.2 Akcjonariat

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

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

**Stan wg wiedzy UNIDEVELOPMENT SA na dzień 31.12.2022*



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

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT SA

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

6.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

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

6.2.4 Informacja o posiadanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT oddziałach i zakładach

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

6.3 Informacje pozostałe

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

Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

6.3.2 Istotne postępowania sądowe

SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

  Wartość przedmiotu sporu: 1 460 000,00 zł.

  Sprawa w toku.

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

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

  Wartość przedmiotu sporu: 40 179,00zł

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

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

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

  Wartość przedmiotu sporu: 99 622,00 zł

  Sprawa w toku.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

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

  Wartość przedmiotu sporu : 650 000,00 zł

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

7 OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

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

Zarząd UNIDEVELOPMENT SA

Zbigniew Gościcki	*Ewa Przeździecka*	*Mirosław Szczepański*	*Mariusz Przystupa*
Zbigniew Tadeusz Gościcki — Elektronicznie podpisany przez Zbigniew Tadeusz Gościcki Data: 2023.04.20 16:46:40 +02'00'	Ewa Przeździecka — Elektronicznie podpisany przez Ewa Przeździecka Data: 2023.04.20 16:14:58 +02'00'	Mirosław Jacek Szczepański — Elektronicznie podpisany przez Mirosław Jacek Szczepański Data: 2023.04.20 16:15:35 +02'00'	Mariusz Przystupa — Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa Data: 2023.04.20 15:06:09 +02'00'
Prezes Zarządu	*Wiceprezes Zarządu*	*Wiceprezes Zarządu*	*Wiceprezes Zarządu*

Warszawa, 20 kwietnia 2023 roku

unidevelopment

UNIDEVELOPMENT S.A.

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

VIII. ZAŁĄCZNIKI

8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 10

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 02.08.2023 godz. 09:59:26

Numer KRS: 0000454437

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		30.04.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	96	Data dokonania wpisu	13.06.2023
	Sygnatura akt	RDF/497493/23/52		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

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 WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. LUDWIKA KONDRATOWICZA, nr 37, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 03-285, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@UNIDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.UNIDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

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.
3	27.10.2014 R., NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 12281/2014, ZMIANA: § 9 UST. 1 I 2 ORAZ § 16 STATUTU.
4	27.06.2017, REP. A NR 8318/2017, NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA UMOWY STATUTU SPÓŁKI POPRZEZ PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI
5	27.09.2018 R., REP. A NR 13741/2018, NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NORARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §16 STATUTU SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI
6	18.08.2020R. REP. A NR 10061/2020, NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 9 UST. 1, DOTYCHCZASOWY § 35 OZNACZA SIĘ JAKO § 36 ORAZ DODAJE SIĘ NOWY § 35, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI AKCYJNEJ
7	23.06.2021 R. REP. A NR 11664/2021 NOTARIUSZ PAWEŁ CHAŁUPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W §14 DODANO UST. OD 3 DO 6, W §20 DODANO UST. 6, W §22 ZMIENIONO BRZMIENIE UST. 3 I 4, W §23 ZMENIONO BRZMIENIE UST. 2 LIT. O) PKT. 5) I 6), W § 23 UST. 2 LIT. O) DODANO PKT 7), W §28 DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ OZNACZONO JAKO UST. 1 ORAZ DODANO UST.2, W §33 DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ OZNACZONO JAKO UST. 1 ORAZ DODANO UST. 2, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUSTU SPÓŁKI
8	28.03.2023 R., REP. A NR 8592/2023, NOTARIUSZ MONIKA FYK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIENIONO BRZMIENIE §13, §19, §20 UST. 2, §23 UST. 2 LIT. C), DO § 23 DODANO UST. 3, ZMIENIONO BRZMIENIE §24, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUSTU SPÓŁKI

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.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000304859
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	******
5.Numer REGON	141412526
6.Numer NIP	------

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	6 675 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	------
3.Liczba akcji wszystkich emisji	66750000
4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	6 675 000,00 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 UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	35000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	31750000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM BĄDŹ DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GOŚCICKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW TADEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	71120100033, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZCZEPAŃSKI
	2.Imiona	MIROSŁAW JACEK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70071914030, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	PRZYSTUPA
	2.Imiona	MARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	70092105798, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	PRZEŹDZIECKA

4	2.Imiona	EWA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	72092308300, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	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 lub data urodzenia	50072102245, ------
	2	1.Nazwisko	MIKOŁUSZKO
		2.Imiona	JAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	50071506750, ------
	3	1.Nazwisko	SKOWROŃSKA
		2.Imiona	BEATA MARIA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	60062804084, ------
	4	1.Nazwisko	GOŁĄBIECKI
		2.Imiona	LESZEK MAREK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	69100704379, ------
	5	1.Nazwisko	KISZYCKI
		2.Imiona	SŁAWOMIR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	73051002130, ------
	6	1.Nazwisko	KROENKE
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	50030800158, ------

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ

3	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
7	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
8	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
9	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH

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	08.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	13.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	25.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	18.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	30.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	13.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w roku	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	08.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	13.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	24.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	18.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

	12	01.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	13.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	11	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	12	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	13	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	14	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2013

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie 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 podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 02.08.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

8.2. Ujednolicony i aktualny tekst statut spółki Emitenta

„S T A T U T
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. ----------

8

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 Sp. z o.o. ----------

§ 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 niemieszkalnych (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, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z), ----------
   15) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z), --

9

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 wykończeniowy (PKD 43.39.Z), ----------
21) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z),-----
22) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indz niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z),----------
23) Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonet (PKD 45.11.Z), ----------
24) Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdc samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.19.Z), --------
25) Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączenie motocykli (PKD 45.20.Z),----------
26) Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdc samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.31.Z), --------
27) Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdc samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 45.32.Z), --------
28) Działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna materiałów budowlanych (PKD 46.13.Z),----------
29) Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictw budownictwie oraz inżynierii lądowej i wodnej (PKD 46.63.Z), -----
30) Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indz 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 indz niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszc emerytalnych (PKD 64.99.Z), ----------
35) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PK 66.19.Z),----------
36) Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z)
37) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PK 68.10.Z),----------
38) Wynajem i zarzadzanie nieruchomościami własnymi lu dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),----------
39) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),---------
40) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PK 68.32.Z),----------

10

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 wspólnikiem lub akcjonariuszem spółek krajowych i zagranicznych oraz może uczestniczyć w krajowych i zagranicznych organizacjach gospodarczych. ----------

11

KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE

§ 9.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.675.000,00 zł (sześć milionó sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 66.750.0((sześćdziesiąt sześć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, w tym:
   a) 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesi tysięcy) akcji imiennych serii „A", o numerach od 1 (jeden) c 31.750.000 (trzydzieści jeden milionów siedemset pięćdziesi tysięcy),----------
   b) 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) akcji imiennych serii „B", numerach od 1 (jeden) do 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów).
2. Akcje emisji serii „A" oraz akcje emisji serii „B" zostały w całoś opłacone. ----------
3. Kapitał zakładowy może być podwyższony uchwałą Walneg Zgromadzenia w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartoś nominalnej dotychczasowych akcji. Walne Zgromadzenie moż również podwyższyć kapitał zakładowy przeznaczając na to środki kapitału zapasowego lub z innych kapitałów rezerwowych utworzonyc z zysku, jeżeli mogą one być użyte na ten cel. ----------
4. Akcje Spółki mogą być akcjami imiennymi lub akcjami na okaziciel Na żądanie akcjonariusza akcje imienne podlegają zamianie na akc na okaziciela albo odwrotnie. ----------
5. Akcje mogą być umorzone w drodze ich nabycia przez Spółkę prz zachowaniu przepisów o obniżeniu kapitału zakładoweg Szczegółowe warunki umorzenia, w szczególności podstawę prawn umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującec akcjonariuszowi akcji umorzonych, bądź uzasadnienie umorzenia ak bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładoweg określi uchwała Walnego Zgromadzenia. W zamian za akcje umorzon Spółka może wydawać świadectwa użytkowe. ----------
6. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających umorzen akcji, wartość akcji zostanie ustalona według następujących zasad:
   a) jeżeli uchwała o umorzeniu akcji zapadnie w pierwszej połowie rok obrotowego, wówczas podstawą do ustalenia wartości akcji będz bilans Spółki za ostatni rok obrotowy; ----------
   b) jeżeli uchwała o umorzeniu akcji zapadnie w drugiej połowie rok obrotowego, wówczas podstawą ustalenia wartości akcji będz odrębny bilans sporządzony na dzień podjęcia uchwały w spraw umorzenia akcji; bilans w tym zakresie zostanie sporządzor zgodnie z zasadami określonymi w MSSF/MSR.----------

12

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 warranty 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 Członek Zarządu łącznie z Prokurentem bądź dwóch Członków Zarządu działających łącznie. ----------

§ 17.

13

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołan uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje si innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkie prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką. ----------

§ 18.

Szczegółowy tryb działania Zarządu Spółki określa Regulamin Zarząd zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. ----------

RADA NADZORCZA

§ 19.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członkó powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. ----------
2. W przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rad Nadzorcza będzie się składać z nie mniej niż 5 członków. ----------
3. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej trzyletnie kadencji.----------
4. Członkowie Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu nowe kadencji wybierają ze swego składu Przewodniczącego Rad Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego bądź Wiceprzewodniczącyc Rady Nadzorczej.----------
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być w każdym czasie odwołan przed upływem kadencji. W przypadku ustania członkostwa w Radzi Nadzorczej na skutek rezygnacji lub przyczyn losowych, jeżeli liczb członków spadnie poniżej 5, w przypadku uzyskania przez Spółk statusu spółki publicznej, Rada Nadzorcza działając do najbliższeg Walnego Zgromadzenia, może dokooptować w to miejsce noweg (nowych) członka (członków) Rady.----------

§ 20.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje i przewodnicz posiedzeniom Rady oraz kieruje jej pracami. Przewodniczący może n okres nie dłuższy niż 6 (sześć) miesięcy powierzyć pełnienie swe funkcji Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej. ----------
2. Posiedzenie Rady musi zostać zwołane przez Przewodniczącego n pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zawierając proponowany porządek obrad. Zwołanie posiedzenia winno nastąpi nie później niż w terminie czternastu dni od daty złożenia wniosku Jeżeli posiedzenie Rady nie zostanie zwołane zgodnie z niniejszyn ustępem, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę miejsce i proponowany porządek obrad. ----------

14

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 uchylać 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 równoś decyduje głos Przewodniczącego. ----------

2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowani uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem inneg członka, przy czym oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spra wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady. ----------
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym, ja również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewani się na odległość; podjęta w ten sposób uchwała jest ważna, gd wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projekt uchwały. ----------
4. Podejmowanie uchwał w trybach określonych w ust. 2 i 3 nie dotycz wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorcze powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia czynnościach tych osób. ----------

§ 23.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. -----
2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowyc oraz postanowieniami niniejszego statutu, do szczególnyc obowiązków Rady Nadzorczej należy: ----------
   a) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki ora sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ic zgodności z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznyr (dotyczy to także skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ile jest ono sporządzone), ----------
   b) ocena wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty,
   c) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania 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 bąd nieudzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonani przez nich obowiązków, ----------
   g) zatwierdzanie Regulaminu komitetów (o ile takie zostaną prze Radę powołane) oraz każdej ich zmiany, ----------
   h) ustalanie zasad wynagradzania Zarządu, ----------
   i) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badani sprawozdania finansowego, ----------
   j) zatwierdzanie planów strategicznych Spółki, ----------
   k) zatwierdzanie planów finansowych Spółki, ----------
   l) wydawanie opinii w sprawach objętych porządkiem obrad Walneg Zgromadzenia; brak opinii, na co najmniej 14 (czternaście) dni prze

16

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,

17

jeżeli uchwała o zmianie przedmiotu działalności Spółki powzięta będz większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów przy obecności akcjonariusz reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. ----------

§ 28.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lu Prezes Zarządu Spółki. W przypadku, gdy Przewodniczący Rad Nadzorczej lub Prezes Zarządu nie będzie obecny na Walny Zgromadzeniu, Walne Zgromadzenie będzie otwarte przez obecneg akcjonariusza lub obecną osobę reprezentującą akcjonariusz posiadającego największą liczbę głosów na tym Walnym Zgromadzeniu

§ 29.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy: ---
   a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki z ubiegły rok obrotowy, a także sprawozdania z działalności Spółki,
   b) udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej i członko Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków, ----------
   c) decydowanie o podziale zysku oraz o pokrywaniu strat, a takż sposobie wykorzystania funduszy utworzonych z zysku, zastrzeżeniem przepisów szczególnych regulujących w sposó odmienny tryb wykorzystania takich funduszy,----------
   d) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariusz uprawnionych do dywidendy za dany rok (dnia dywidendy) oraz dni wypłaty dywidendy, ----------
   e) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, ustalani liczby członków Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzani członków Rady Nadzorczej, ----------
   f) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego, ----------
   g) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lu jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nic ograniczonego prawa rzeczowego, ----------
   h) zmiana Statutu,----------
   i) tworzenie i likwidowanie kapitałów rezerwowych i innych kapitałó oraz funduszy Spółki,----------
   j) decydowanie o umorzeniu akcji oraz nabywaniu akcji w celu ic umorzenia i określenie warunków ich umorzenia,----------
   k) powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych ora obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,----------
   l) rozwiązanie, likwidacja i przekształcenie Spółki oraz jej połączenie inną spółką,----------
   m) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia; ----------
   n) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. ----------

18

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. ----------

19

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.

Spółka nie będzie powierzała pośredniczenia podmiotowi prowadzącemu rejestr akcjonariuszy Spółki, o którym mowa w art. 328[1] Kodeksu spółek handlowych w brzmieniu określonym ustawą z dnia 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1798 ze zm.), w wykonywaniu zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Akcjonariuszy z przysługujących im praw z akcji, w tym nie będzie powierzała pośredniczenia w wypłacie dywidendy. ----------

§ 36.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisu kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie." ----------

8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

UCHWAŁA ZARZĄDU 1/03/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 7 marca 2023 r.

w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji

„§1.

1. *Zarząd spółki Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka") przyjmuje program emisji obligacji („Program Emisji"), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 r. Spółka przeprowadzi emisje obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) złotych.*

2. *Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować:*

a) *hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz*
b) *cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości.*

3. *Decyzje o emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji, zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji Obligacji.*

§2.

1. *Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*
2. *Uchwała została podjęta jednogłośnie."*

X
Zbigniew Gołódki
Prezes Zarządu

X
Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

X
Mariusz Przystupa
Wiceprezes Zarządu

X
Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

1

OŚWIADCZENIE PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ
UNIDEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE

Przewodniczący Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, po przeprowadzonym głosowaniu za pomocą poczty elektronicznej nad uchwałą nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 r., w brzmieniu załączonym do niniejszego oświadczenia stwierdził, że w głosowaniu jawnym za uchwałą oddano 6 (sześć) głosów za, nikt nie głosował przeciw i nikt nie wstrzymał się od głosu, wobec tego Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdza, że uchwała w załączonym brzmieniu została powzięta w trybie obiegowym, zgodnie z § 22 ust. 3 statutu spółki Unidevelopment S.A.

Załącznik:

1. Uchwała Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 r.

X

Leszek Gołębiecki
Przewodniczący Rady Nadzorczej

UCHWAŁA NR 7/2023
Rady Nadzorczej spółki
UNIDEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 7 marca 2023 r.
w trybie obiegowym

w sprawie: wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie emisji obligacji

Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka") działając na podstawie przepisu art. 384 § 1 k.s.h. oraz § 23 ust. 2, pkt c) ppkt. 2 i 5 Statutu Spółki postanawia:

§ 1.

1. *Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązań w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji do kwoty 35.000.000 (trzydzieści pięć milionów) złotych („Program Emisji").*

2. *Rada Nadzorcza wyraża zgodę na pierwszą emisją obligacji na następujących warunkach:*

a) *wielkość pierwszej emisji programu: do 23.500.000 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych;*
b) *kupon: 3 miesięczny;*
c) *oprocentowanie: 5,25 p.p., z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji;*
d) *zapadalność: do 36 miesięcy;*

3. *Rada Nadzorcza wyraża zgodę na emisje kolejnych serii obligacji w ramach Programu Emisji na warunkach nieodbiegających znacząco od pierwszej serii obligacji.*

§ 2.

Rada Nadzorcza Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu realizację programu emisji obligacji i emisje obligacji oraz określenie ich szczegółowych warunków, w tym w szczególności do podjęcia uchwały dotyczącej emisji obligacji lub do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu zmianę warunków obligacji.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

X _____
Leszek Gołąbiecki
Przewodniczący Rady Nadzorczej

X _____
Bożenna Lachocka
Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

X _____
Beata Skownońska
Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

X _____
Jan Mikołuszko
Członek Rady Nadzorczej

X _____
Sławomir Kiszycki
Członek Rady Nadzorczej

X _____
Piotr Kroenke
Członek Rady Nadzorczej

UCHWAŁA ZARZĄDU 2/03/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 7 marca 2023 r.

w sprawie: emisji obligacji serii A

„§1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent" lub „Spółka" w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „Ustawa o Obligacjach"), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 7 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Program Emisji"), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1) *Oznaczenie serii: A;*
2) *Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm. „Ustawy o Ofercie"), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu.*
3) *Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych;*
4) *Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;*
5) *Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 5,25%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego;*
6) *Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować:*
   a) *hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz*
   b) *cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości.*

1

7) *Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;*

8) *Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji;*

9) *Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.*

§2.

1. *Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*
2. *Uchwała została podjęta jednogłośnie."*

X
Zbigniew Gościcki
Prezes Zarządu

X
Ewa Przedździecka
Wiceprezes Zarządu

X
Mariusz Przystupa
Wiceprezes Zarządu

X
Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

2

UCHWAŁA ZARZĄDU 3/03/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 31 marca 2023 r.

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A

*Zarząd spółki działającej pod firmą **Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej jako „**Emitent**" lub „**Spółka**", związku z emisją przez Spółkę obligacji serii A („**Obligacje**") wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści.*

„§1.

1) *Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset)** Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej **23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy)** złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały, ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („**Firma Inwestycyjna**").*

2) *Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („**Ewidencja**"), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę inwestycyjną do:

1) *ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,*
2) *utworzenia Obligacji w Ewidencji,*
3) *powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.*

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

1

§4.

1. *Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*
2. *Uchwała została podjęta jednogłośnie."*

X Zbigniew Tadeusz Gościcki
Elektronicznie podpisany przez Zbigniew Tadeusz Gościcki
Data: 2023.03.31 13:36:51 +02'00'

Zbigniew Gościcki
Prezes Zarządu

X Ewa Przeździecka
Elektronicznie podpisany przez Ewa Przeździecka
Data: 2023.03.31 13:38:36 +02'00'

Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

X Mariusz Przystupa
Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa
Data: 2023.03.31 14:00:09 +02'00'

Mariusz Przystupa
Wiceprezes Zarządu

X Mirosław Jacek Szczepański
Elektronicznie podpisany przez Mirosław Jacek Szczepański
Data: 2023.03.31 13:37:45 +02'00'

Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

2

UCHWAŁA ZARZĄDU 1/05/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 9 maja 2023 r.

w przedmiocie emisji obligacji serii B

§ 1.

*Zarząd spółki działającej pod firmą **Unidevelopment S.A.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako **„Emitent"** lub **„Spółka"** w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., **„Ustawa o Obligacjach"**), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 7 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji (**„Program Emisji"**), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:*

1) *Oznaczenie serii: B;*
2) *Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, w zw. z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.*
3) *Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 11.400 (jedenastu tysięcy czterystu) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 11.400.000,00 (jedenastu milionów czterystu tysięcy) złotych;*
4) *Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;*
5) *Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 5,25%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego;*
6) *Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować:*

1

a. hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz

b. cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości.

7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;

8) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji;

9) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie

X
Zbigniew Gościcki
Prezes Zarządu

X
Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

X
Mariusz Przystupa
Wiceprezes Zarządu

X
Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

2

UCHWAŁA ZARZĄDU 2/05/2023
Spółki UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
KRS: 0000454437
z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 maja 2023 r.

w przedmiocie wstępnej alokacji obligacji serii B

Zarząd spółki działającej pod firmą Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent" lub „Spółka", związku z emisją przez Spółkę obligacji serii B („Obligacje") wobec upływu terminu składania formularzy zapisu na Obligacje, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1) *Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji* ***11.400 (jedenaście tysięcy czterysta)*** *Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej* ***11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych****, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („***Firma Inwestycyjna***"), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum Informacyjnego i Warunków Emisji Obligacji.*
2) *Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („***Ewidencja***"), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1) *ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,*
2) *utworzenia Obligacji w Ewidencji,*
3) *powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum Informacyjnym klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.*

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

1) *Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia i została podjęta jednogłośnie*

1

X Zbigniew Tadeusz Gościcki Elektronicznie podpisany przez Zbigniew Tadeusz Gościcki Data: 2023.05.25 10:10:24 +02'00'

Zbigniew Gościcki
Prezes Zarządu

X Ewa Przeździecka Elektronicznie podpisany przez Ewa Przeździecka Data: 2023.05.25 10:25:08 +02'00'

Ewa Przeździecka
Wiceprezes Zarządu

X Mariusz Przystupa

Mariusz Przystupa
Wiceprezes Zarządu

X Mirosław Jacek Szczepański

Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu

2

8.4. Warunki Emisji Obligacji

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ UNIDEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: **„Warunkami Emisji"**) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: **„Obligacjami"**), których emitentem jest spółka pod firmą:

Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000454437, posiadającą nr NIP 5213483781 oraz nr REGON 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6 675 000,00 PLN (w pełni opłacony (dalej zwana: **„Emitentem"**).

1. **Definicje**

1.1. **„Administrator Zabezpieczeń" lub „Administrator Hipoteki"** oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach – dla Cesji;

1.2. **„Agent Emisji"** oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

1.3. **„Agent Kalkulacyjny"** oznacza Firmę Inwestycyjną;

1.4. **„Brak Zezwolenia WIBOR"** oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.5. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;

1.6. **„Depozyt"** oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.7. **„Dług Netto"** oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;

1.8. **„Dzień Emisji"** oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;

1.9. **„Dzień Płatności"** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. **„Dzień Płatności Odsetek"** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. **„Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;

1.12. **„Dzień Ustalenia Praw"** oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

1.14. **„Dzień Wykupu"** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;

1.15. **„Emisja"** oznacza emisję Obligacji;

1.16. **„Ewidencja"** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.17. **„Firma Inwestycyjna"** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.18. **„GPW"** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.19. **„Grupa", „Grupa Emitenta"** oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta lub stowarzyszone Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;

1.20. **„Hipoteka"** oznacza hipotekę łączną, o której mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji;

1.21. **„Kapitał Własny"** oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;

1.22. **„KDPW"** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.23. **„Kodeks Spółek Handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);

1.24. **„Koszty Emisji"** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

1.25. **„Korekta"** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.26. **„Marża"** oznacza 5,25% w skali roku;

1.27. **„MSR"** oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;

1.28. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

1.29. **„Należność Główna"** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.30. **„Nieruchomość"** oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Omulewska 24, dzielnica Praga Południe, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00161295/9, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 85.
Nieruchomość stanowi własność UNI 3 sp. z o.o. (KRS nr 0000888651).
Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 14 marca 2023 r. wynosi 49 823 000 zł.

1.31. **„Obligatariusz"** oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.32. **„Odsetki"**, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;

1.33. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności"** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.34. **„Ogłoszenie Końca Publikacji"** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia;

1.35. **„PLN", „zł"** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

1.36. **„Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.37. **„Podmiot Wyznaczający"** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;

1.38. **„Program Emisji"** oznacza pierwszy program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35 mln PLN z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2023 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie;

1.39. **„Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);

1.40. **„Prawo restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);

1.41. **„Rachunek Emitenta"** oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 61 1500 1012 1210 1014 9304 0000 prowadzony przez Santander Bank Polska Spółka Akcyjna;

1.42. **„Rachunek Obligacji"** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.43. **„Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.44. **„Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.45. **„Regulacje KDPW"** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.46. **„Rozporządzenie prospektowe"** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

1.47. **„Rynek ASO Catalyst"** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;

1.48. **„Sprawozdanie Finansowe"** oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z MSSF,

1.49. **„Stopa Bazowa"** ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;

1.50. **„Stopa Procentowa"** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

1.51. **„Strona Internetowa"** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://unidevelopment.pl/ lub innej, która ją zastąpi;

1.52. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW"** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.53. **„Ustawa o Obligacjach"** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);

1.54. **„Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 późn. zm.);

1.55. **„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 (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);

1.56. **„Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);

1.57. **„Walne Zgromadzenie"** oznacza walne zgromadzenie Emitenta;

1.58. **„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego"** oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym;

1.59. **„WIBOR"** oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR";

1.60. **„WIRON"** oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.61. **„Wskaźnik Alternatywny"** oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.62. **„Zobowiązania Finansowe"** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:

- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
- zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki"),
- zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupę Emitenta;

1.63. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.64. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu"** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

2. **Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/03/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,

3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta nr 2/03/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii A,

3.1.4. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 7/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji,

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 23.500 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 złotych.

8. PRÓG EMISJI

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

8.2. Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest złożenie oświadczeń, o których mowa w pkt. 11.3.1 i 11.3.2 poniżej.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Na Dzień Emisji Obligacje są zabezpieczone, przy czym zabezpieczenie hipotecznie zostanie ustanowione po rejestracji Obligacji w Ewidencji, a cesja zostanie ustanowione przed dniem zapisania Obligacji w

Ewidencji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Hipoteka będzie zabezpieczała Obligacje oraz obligacje kolejnych serii wyemitowanych w ramach Programu Emisji za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomości ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych, zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości, nie może przekroczyć kwoty 35 mln zł.

11.3. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („**Hipoteka**"), przy czym:

11.3.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone przed Dniem Emisji. Oświadczenie to będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.);

11.3.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej.

11.3.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia w terminie do dnia 31 marca 2024 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

11.3.4. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;

11.4. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości do dnia zakończenia działalności hotelowej w budynkach wchodzących w skład Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia

umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („**Cesja z Polis**"), przy czym:

11.4.1. przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z polis. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;

11.4.2. każda kolejna polisa wystawiona będzie do kwoty odpowiednio nie niższej niż 42.030.000PLN

11.4.3. Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 35.000.000 PLN w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie danej polisy;

11.4.4. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności;

11.5. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarły umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń Cesji i oświadczeń o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach.

11.6. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego i wierzyciela z tytułu Cesji z Polisy oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

11.7. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.5 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawnienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **5 kwietnia 2026 r.** („**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. <u>Regulowanie zobowiązań przez Emitenta</u>

(i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub

(ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub

(iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach

Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Łączne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Emitenta do podmiotów spoza Grupy Emitenta w którymkolwiek dniu życia Obligacji wyniesie więcej niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

14.5.6. Poręczenie i gwarancje

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy.

14.5.7. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli

poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

14.5.8. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.5.10. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.12. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.13. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.14. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 18.1.

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

(i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;

(ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.3.2 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

(iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt 11.4 nie zostanie złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

(iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;

(v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy oraz w II, III i IV Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w V, VI, VII, VIII, IX, X, XI i XII Okresie Odsetkowym -brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	5 lipca 2023
2.	5 lipca 2023	5 października 2023
3.	5 października 2023	5 stycznia 2024
4.	5 stycznia 2024	5 kwietnia 2024
5.	5 kwietnia 2024	5 lipca 2024
6.	5 lipca 2024	5 października 2024
7.	5 października 2024	5 stycznia 2025
8.	5 stycznia 2025	5 kwietnia 2025
9.	5 kwietnia 2025	5 lipca 2025
10.	5 lipca 2025	5 października 2025
11.	5 października 2025	5 stycznia 2026
12.	5 stycznia 2026	5 kwietnia 2026

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa (**„Dzień Ustalenia Stopy Bazowej"**).

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

(i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

16.5. Podwyższenie Marży

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Marży do poziomu 5,25 punktu procentowego (w skali roku) nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego

Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. PRZEDAWNIENIE

19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym..

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi

żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej– w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawa, dnia 15 marca 2023 r.

Za Emitenta

Mariusz Przystupa Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa Data: 2023.03.15 16:12:06 +01'00'

Zbigniew Tadeusz Gościcki Elektronicznie podpisany przez Zbigniew Tadeusz Gościcki Data: 2023.03.15 17:07:32 +01'00'

Załącznik nr 1 Skrót wyceny Nieruchomości

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

EMITOWANYCH PRZEZ:

UNIDEVELOPMENT S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii B emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000454437, posiadającą nr NIP 5213483781 oraz nr REGON 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6 675 000,00 PLN (w pełni opłacony (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

1.1. **„Administrator Zabezpieczeń” lub „Administrator Hipoteki”** oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach – dla Cesji;

1.2. **„Agent Emisji”** oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;

1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.5. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;

1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.7. **„Dług Netto”** oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;

1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;

1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;

1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

1.14. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;

1.15. „**Emisja**" oznacza emisję Obligacji;

1.16. **„Ewidencja"** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.17. **„Firma Inwestycyjna"** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.18. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.19. **„Grupa", „Grupa Emitenta**" oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta lub stowarzyszone Emitenta w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;

1.20. „**Hipoteka**" oznacza hipotekę łączną, o której mowa w pkt **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** W arunków Emisji;

1.21. **„Kapitał Własny"** oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;

1.22. „**KDPW**" oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);

1.24. **„Koszty Emisji"** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

1.25. **„Korekta"** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.26. **„Marża"** oznacza 5,25% w skali roku;

1.27. **„Memorandum Informacyjne"** oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);

1.28. **„MSR"** oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;

1.29. **„MSSF"** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;

1.30. „**Należność Główna**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.31. „**Nieruchomość"** oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Omulewska 24, dzielnica Praga Południe, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00161295/9, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym **85**.

Nieruchomość stanowi własność UNI 3 sp. z o.o. (KRS nr 0000888651).

Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 14 marca 2023 r. wynosi 49 823 000 zł.

1.32. „**Obligatariusz**" oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.33. „**Odsetki**", oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;

1.34. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.35. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia;

1.36. **„PLN", „zł"** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

1.37. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.38. **„Podmiot Wyznaczający"** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;

1.39. **„Program Emisji"** oznacza pierwszy program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35 mln PLN z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2023 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie, w ramach którego na dzień sporządzenia Warunków Emisji zostały wyemitowane obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 23.500.000 PLN;

1.40. **„Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);

1.41. **„Prawo restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);

1.42. **„Rachunek Emitenta"** oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 61 1500 1012 1210 1014 9304 0000 prowadzony przez Santander Bank Polska Spółka Akcyjna;

1.43. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.44. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.45. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.46. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.47. **„Rozporządzenie prospektowe"** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

1.48. „**Rynek ASO Catalyst**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;

1.49. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z MSSF,

1.50. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;

1.51. **„Stopa Procentowa”** oznacza Marzę powiększoną o Stopę Bazową;

1.52. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://unidevelopment.pl/ lub innej, która ją zastąpi;

1.53. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.54. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);

1.55. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 późn. zm.);

1.56. „**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 (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);

1.57. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);

1.58. **„Walne Zgromadzenie”** oznacza walne zgromadzenie Emitenta;

1.59. **„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego”** oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym;

1.60. **„WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;

1.61. **„WIRON”** oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.62. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.63. **„Zobowiązania Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:

- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
- zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”),
- zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupę Emitenta;

1.64. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.65. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/03/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,

3.1.3. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 7/2023 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji,

3.1.4. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/05/2023 z dnia 9 maja 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii B,

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.400 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 11.400.000,00 złotych.

8. PRÓG EMISJI

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

8.2. Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest złożenie oświadczeń, o których mowa w pkt. **Błąd! Nie m ożna odnaleźć źródła odwołania.** i **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** poniżej.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia

memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Na Dzień Emisji Obligacje są zabezpieczone, przy czym zabezpieczenie hipotecznie zostanie ustanowione po rejestracji Obligacji w Ewidencji, a cesja zostanie ustanowione przed dniem zapisania Obligacji w Ewidencji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Hipoteka będzie zabezpieczała Obligacje oraz obligacje serii A wyemitowane w ramach Programu Emisji za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomości ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści ustanowionej Hipoteki, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych, zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości, nie może przekroczyć kwoty 35 mln zł.

11.3. Zabezpieczeniem obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym Obligacji oraz obligacji serii A będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty 52.500.000,00 PLN („**Hipoteka**”)**,** przy czym:

11.3.1. Przed Dniem Emisji dłużnik hipoteczny dokona zmiany oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki, które zostało złożone w dniu 4 kwietnia 2023 r. na potrzeby emisji obligacji serii A w ramach Programu Emisji, poprzez dodanie do niego informacji o objęciu Hipoteką wierzytelności wynikających z Obligacji (Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności wynikające z emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji oraz obligacji serii A).

11.3.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w szczególności z Obligacji oraz obligacji serii A, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu tych obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy tych obligacjitw związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tych obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z tych obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej.

11.3.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia w terminie do dnia 31 marca 2024 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

11.3.4. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;

11.4. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji oraz obligacji serii A wyemitowanych w ramach Programu Emisji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości do dnia zakończenia działalności hotelowej w budynkach wchodzących w skład Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora Zabezpieczeń („**Cesja z Polis**”), przy czym:

11.4.1. przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń aneks do umowy przelewu wierzytelności z polis zawartej w dniu 4 kwietnia 2023 r. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;

11.4.2. każda kolejna polisa wystawiona będzie do kwoty odpowiednio nie niższej niż 42.030.000PLN

11.4.3. Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 35.000.000 PLN w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie danej polisy, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy Obligacji oraz obligacji serii A, wyemitowanych w ramach Programu Emisji. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z każdej Obligacji oraz obligacji serii A, wyemitowanych w ramach Programu Emisji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń, w związku z procesem egzekucji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora Zabezpieczeń mogą być (według wyboru Administratora Zabezpieczeń) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności obligatariuszy z każdej Obligacji oraz obligacji serii A, wyemitowanych w ramach Programu Emisji.;

11.4.4. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności;

11.5. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarły umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń Cesji i oświadczeń o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach.

11.6. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego i wierzyciela z tytułu Cesji z Polisy oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

11.7. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawnienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026 r. („Dzień Wykupu"), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu"):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

(i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub

(ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub

(iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach

Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Łączne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Emitenta do podmiotów spoza Grupy Emitenta w którymkolwiek dniu życia Obligacji wyniesie więcej niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.

14.5.6. Poręczenie i gwarancje

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy.

14.5.7. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

14.5.8. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.5.10. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.12. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu

Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.13. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.14. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 18.1.

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

(i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;

(ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** nie z ostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

(iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt **Błąd! N ie można odnaleźć źródła odwołania.** nie zostanie złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

(iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w **Błąd! Nie m ożna odnaleźć źródła odwołania.** Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;

(v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy

wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy oraz w II, III i IV Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w V, VI, VII, VIII, IX, X, XI i XII Okresie Odsetkowym -brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	5 lipca 2023
2.	5 lipca 2023	5 października 2023
3.	5 października 2023	5 stycznia 2024
4.	5 stycznia 2024	5 kwietnia 2024
5.	5 kwietnia 2024	5 lipca 2024
6.	5 lipca 2024	5 października 2024
7.	5 października 2024	5 stycznia 2025

8.	5 stycznia 2025	5 kwietnia 2025
9.	5 kwietnia 2025	5 lipca 2025
10.	5 lipca 2025	5 października 2025
11.	5 października 2025	5 stycznia 2026
12.	5 stycznia 2026	5 kwietnia 2026

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (LD/365)

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

(i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

16.5. Podwyższenie Marży

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,80. Obniżenie Marży do poziomu 5,25 punktu procentowego (w skali roku) nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 0,80. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,80.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. PRZEDAWNIENIE

19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym..

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej– w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawa, dnia 10 maja 2023 r.

Za Emitenta

Załącznik nr 1 Skrót wyceny Nieruchomości

8.5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cubała-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowskiego 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 4253/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia czwartego kwietnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (04-04-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cubały-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowskiego nr 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawili się: ----------

1) **Zbigniew Tadeusz GOŚCICKI,**

2) **Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,**

- obaj działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 388428102, NIP: 5242915208, wpisaną pod numerem **KRS 0000888651** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej **„Spółką"** – jako odpowiednio Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu, uprawnieni do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. ----------

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające na podstawie oświadczeń. ----------

Stawający oświadczają, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające ich uprawnienie do reprezentowania wymienionej Spółki. ----------

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1

1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00161295/9**, dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, w której: ----------

1) w dziale I-O wpisano działkę ewidencyjną nr 85 o obszarze 87,200 m², z obrębu ewidencyjnego nr 3-05-08 przy ulicy Omulewskiej 24, w dzielnicy Praga Południe oraz budynek usytuowany na tej działce – hotel z urządzeniami o powierzchni użytkowej 5116,00 m², oznaczony adresem Omulewska 24, a ponadto w dziale tym zamieszczona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/391084/22 DZ.KW./WA6M/22990/22/1-4 dotycząca sprostowania oznaczenia nieruchomości, to jest wpis aktualnego oznaczenia gruntu – działki nr 85 przy ulicy Omulewskiej nr 24 o obszarze 0,8720ha i identyfikatorze 146507_8.0508.85 sposób korzystania Bi – inne tereny zabudowane z obrębu nr 85 nazwa 3-05-08 oraz budynków stanowiących odrębne nieruchomości – na podstawie załączonych do wniosków dokumentów wydanych dnia 28 marca 2022 roku przez Prezydenta m. st. Warszawy: wypisu z rejestru gruntów, wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru budynków, ----------
2) w dziale I-Sp wpisane jest prawo użytkowania wieczystego na okres do dnia 5 grudnia 2089 roku, zaś jako sposób korzystania wpisano działkę gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiący odrębną nieruchomość jedenastokondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 5116m² - hotel z urządzeniami, ----------
3) w dziale II jako właściciel wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, zaś jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest spółka pod firmą Satoria Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 012330410 (dalej **„Poprzednik Prawny"**), a ponadto zamieszczono wzmiankę o wniosku REP.C./NOTA/506199/22, DZ.KW./WA6M/27788/22/1 – wpis własności/współwłasności ----------
4) w dziale III wpisane jest roszczenie na rzecz spółki pod firmą Unidevelopment S.A. o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością usytuowanych na nim budynków, budowli i urządzeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży dokumentowanej aktem notarialnym Rep. A nr 4573/2011 sporządzonym dnia 11 marca 2021 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie, a ponadto zamieszczone są: ----------
   a) wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/391084/22, DZ.KW./WA6M/22990/22/5 dotycząca zmiany ww. roszczenia poprzez wpis Spółki jako podmiotu uprawnionego, ----------
   b) wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/506199/22, DZ.KW./WA6M/27788/22/2, dotycząca wykreślenia ww. roszczenia, --
5) dział IV wpisów ani wzmianek o wnioskach nie zawiera,----------
6) w żadnym dziale nie zamieszczono innych wzmianek niż wyżej opisane.

2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że: ----------

2

1) na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, budowli i urządzeń oraz protokołu przyjęcia pieniędzy do depozytu, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A Nr 7844/2022 sporządzonym w dniu 30 maja 2022 roku przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie, zwanym dalej „**Umową Przeniesienia**", w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 5804/2022 sporządzonym dnia 25 kwietnia 2022 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie Poprzednik Prawny przeniósł na rzecz Spółki ww. prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ulicy Omulewskiej nr 24 w Warszawie, dzielnicy Praga-Południe, województwie mazowieckim, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 85 o obszarze 0,8720ha, z obrębu ewidencyjnego nr 3-05-08 wraz z własnością usytuowanych na tym gruncie budynków, budowli oraz urządzeń dla których prowadzona jest ww. księga wieczysta nr WA6M/00161295/9, a Spółka na przeniesienie to wyraziła zgodę, ---------
2) wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/506199/22, DZ.KW./WA6M/27788/22/1 zamieszczona w dziale II ww. księgi wieczystej WA6M/00161295/9 wynika z wniosku złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe przez notariusza, który sporządził Umowę Przeniesienia zawierającego żądanie wpisu użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości na rzecz Spółki w miejsce Poprzednika Prawnego, przy czym przedmiotowy wniosek nie został jeszcze rozpoznany przez Sąd, ----------
3) z chwilą wpisu Spółki w dziale II księgi wieczystej WA6M/00161295/9 na wniosek opisany w pkt 2 Spółka stanie się użytkownikiem wieczystym ww. gruntu oraz właścicielem usytuowanych na tym gruncie budynków, budynków, budowli oraz urządzeń, ----------
4) wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność usytuowanych na tym gruncie budynków, budynków, budowli oraz urządzeń, za wyjątkiem wyżej opisanych postępowań wieczystoksięgowych nie są przedmiotem żadnego innego toczącego się postępowania sądowego lub administracyjnego, w tym egzekucyjnego lub upadłościowego, ----------
5) wskutek dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie dochodzi do pokrzywdzenia żadnego wierzyciela, ----------
6) do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów spółki, w szczególności ww. prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynków nie stanowią przedsiębiorstwa ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 228 kodeksu spółek handlowych. ----------

§ 2

3

1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: ----------

1) na podstawie uchwały nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „**Emitentem**" przyjął program emisji obligacji („**Program Emisji**"), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000,00 (trzydzieści pięć milionów) złotych, ----------
2) na podstawie uchwały nr 2/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii A w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**"), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 07 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji przez Emitenta obligacji o następujących warunkach: ----------
   a) oznaczenie serii: A, ----------
   b) emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 usł. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu, ----------
   c) liczba oferowanych obligacji wyniesie do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych,
   d) wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, ----------
   e) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Inferbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 5,25%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego, ----------
   f) obligacje wyemitowane w ramach Program Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować: ----------

4

- hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz ----------
- cesję z polisy ubezpieczeniowe nieruchomości, ----------

g) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A, jednocześnie uchwała stanowi upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji, ----------

h) wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji. ----------

2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że zarząd Emitenta w dniu 15 marca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**"), z których między innymi wynika, że: ----------

1) administratorem hipoteki jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), ----------
2) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026 r. („**Dzień Wykupu**"), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"): -
   a) na żądanie Obligatariusza, ----------
   b) na żądanie Emitenta, ----------
3) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**"), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, ----------
4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, ----------
5) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, ----------
6) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: ----------
   a) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo ----------
   b) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). ----------
7) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie

5

ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),

8) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, ----------

9) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności, ----------

10) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, ----------

11) Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, ----------

przy czym Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie gwarantują, że są im znane Warunki Emisji i nie wnoszą do ich treści jakichkolwiek uwag. ----------

3. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że w dniu 15 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a spółką pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**" zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie. ----------

§ 3

Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że **ustanawiają na rzecz Administratora Hipoteki** – spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 na przysługującym Spółce prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr 85 przy ulicy Omulewskiej nr 24 o obszarze 0,8720ha i identyfikatorze 146507_8.0508.85 z obrębu nr 85 nazwa 3-05-08 oraz prawie własności budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00161295/9 -

6

pod warunkiem, że Spółka zostanie wpisana w dziale II tej księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków stanowiących odrębne nieruchomości na ww. wniosek REP.C./NOTA/506199/22, DZ.KW./WA6M/27788/22/1 złożony na podstawie Umowy Przeniesienia - **hipotekę umowną do kwoty 52.500.000,00 PLN** (słownie złotych: pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji do 23.500,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz 2/03/2023 w sprawie emisji obligacji serii A, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; Wykup Obligacji nastąpi w dniu 05 kwietnia 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie Emitenta, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności; świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. ----------

§ 5

7

Elektroniczny wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem zastępca notariusza złoży zgodnie z art. 626[4] § 1 kodeksu postępowania cywilnego stanowiącym: notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125), którą zastępca notariusza pobiera od Spółki i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022r., poz. 1799). ----------

Wniosek zawierać będzie żądanie dokonania wpisu w księdze wieczystej nr WA6M/00161295/9 hipoteki ustanowionej w niniejszym akcie notarialnym. ----------

Zastępca notariusza poinformował stawających o treści art. 62610 § 1, § 11 i § 12 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi: O dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. ----------

§ 6

Wypisy aktu można wydawać Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. ----------

§ 7

Koszty aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: ----------

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, 5, 6 pkt 11) i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego w kwocie ---------- 5000,00 zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie - ---------- 1196,00 zł

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej w kwocie ---------- 200,00 zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie - ---------- 46,00 zł

8

- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2022r., poz. 111 ze zm.) w kwocie ---------- 19,00 zł

- opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125)---------- 200,00 zł

- opłata za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 378). w kwocie---------- 5,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. ---

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.----------

NA ORYGINALE AKTU WŁAŚCIWE PODPISY

REPERTORIUM A nr 4256/2023

Wypis niniejszy wydany został **ADMINISTRATOROWI HIPOTEKI.**----------

Pobrano: tytułem taksy notarialnej **54,00 zł** z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie **12,42 zł.** ----------

Warszawa, dnia 04 kwietnia 2023 roku.----------

Jarosław Berdzik
Zastępca notarialny

9

EWA JOANNA CUBAŁA-CHAŁUPCZAK
NOTARIUSZ
W WARSZAWIE

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cubała-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowskiego 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 4259/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia czwartego kwietnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (04-04-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cubały-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowskiego nr 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawili się: ----------

1) **Zbigniew Tadeusz GOŚCICKI,**

2) **Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,**

- obaj działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 388428102, NIP: 5242915208, wpisaną pod numerem **KRS 0000888651** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej **„Spółką"** – jako odpowiednio Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu, uprawnieni do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. --------

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające na podstawie oświadczeń. ----------

Stawający oświadczają, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające ich uprawnienie do reprezentowania wymienionej Spółki oraz że do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów Spółki. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: ----------

1) na podstawie uchwały nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „**Emitentem**" przyjął program emisji obligacji („**Program Emisji**"), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000,00 (trzydzieści pięć milionów) złotych, ----------
2) na podstawie uchwały nr 2/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii A w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**"), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 07 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji przez Emitenta obligacji o następujących warunkach: ----------
   a) oznaczenie serii: A, ----------
   b) emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 usł. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu, ----------
   c) liczba oferowanych obligacji wyniesie do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych, ----------
   d) wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, ----------
   e) obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Inferbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 5,25%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego, ----------
   f) obligacje wyemitowane w ramach Program Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować: ----------
      - hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz ----------

2

– cesję z polisy ubezpieczeniowe nieruchomości, ----------

g) obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A, jednocześnie uchwała stanowi upoważnienie dla Emitent do zawarcia z Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji, ----------

3) wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji.

2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że zarząd Emitenta w dniu 15 marca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**"), z których między innymi wynika, że: ----------

1) administratorem hipoteki jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), ----------

2) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026 r. („Dzień Wykupu"), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu"): --
   a) na żądanie Obligatariusza, ----------
   b) na żądanie Emitenta, ----------

3) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („Należność Główna"), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, ----------

4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, ----------

5) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, ----------

6) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: ----------
   a) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo ----------
   b) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). ----------

7) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),----------

3

8) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, ----------
9) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności, ----------
10) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, ----------
11) Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. ----------

przy czym Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie gwarantują, że są im znane Warunki Emisji i nie wnoszą do ich treści jakichkolwiek uwag. ----------

3. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza nadto, że w dniu 15 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a spółką pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**" zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie.----------

4. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że: ----------

1) na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, budowli i urządzeń oraz protokołu przyjęcia pieniędzy do depozytu, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A Nr 7844/2022 sporządzonym w dniu 30 maja 2022 roku przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie, zwanym dalej „**Umową Przeniesienia**", w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 5804/2022 sporządzonym dnia 25 kwietnia 2022 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie spółka pod firmą

4

Satoria Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 012330410 przeniosła na rzecz Spółki prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ulicy Omulewskiej nr 24 w Warszawie, dzielnicy Praga-Południe, województwie mazowieckim, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 85 o obszarze 0,8720ha, z obrębu ewidencyjnego nr 3-05-08 wraz z własnością usytuowanych na tym gruncie budynków, budowli oraz urządzeń dla których prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00161295/9, a Spółka na przeniesienie to wyraziła zgodę,-------

2) na podstawie wniosku złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe przez notariusza, który sporządził Umowę Przeniesienia w dziale II księgi wieczystej nr WA6M/00161295/9 zamieszczona została wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/506199/22, DZ.KW./WA6M/27788/22/1 zawierającym żądanie wpisu użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości na rzecz Spółki w miejsce spółki pod firmą Satoria Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy czym przedmiotowy wniosek nie został jeszcze rozpoznany przez Sąd, ----------

3) z chwilą wpisu Spółki w dziale II księgi wieczystej WA6M/00161295/9 na wniosek opisany w pkt 2 Spółka stanie się użytkownikiem wieczystym ww. gruntu oraz właścicielem usytuowanych na tym gruncie budynków, budynków, budowli oraz urządzeń, ----------

4) Spółka ustanowiła na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 na przysługującym Spółce ww. prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr 85 przy ulicy Omulewskiej nr 24 o obszarze 0,8720ha i identyfikatorze 146507_8.0508.85 oraz prawie własności budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00161295/9 - pod warunkiem, że Spółka zostanie wpisana w dziale II tej księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków stanowiących odrębne nieruchomości na ww. wniosek REP.C./NOTA/506199/22, DZ.KW./WA6M/27788/22/1 złożony na podstawie Umowy Przeniesienia - hipotekę umowną do kwoty 52.500.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji do 23.500,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy)

5

złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz 2/03/2023 w sprawie emisji obligacji serii A, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego, ----------
zaś w dniu dzisiejszym tj. 04 kwietnia 2023 roku w dziale IV wyżej wskazanej księgi wieczystej zarejestrowana została wzmianka REP.C./NOTA/00260578/22 o wniosku o wpis tejże hipoteki. ----------

§ 2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że poddają Spółkę – nie będącą dłużnikiem osobistym - na rzecz Administratora Hipoteki - spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 jako administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy - **egzekucji** wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **52.500.000,00 zł** (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) wyłącznie z prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których w dniu złożenia niniejszego oświadczenia prowadzona jest księga wieczysta nr **WA6M/00161295/9**, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach hipoteki opisanej w § 1 ust. 4 pkt 4) niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, postanawiając, że: ----------

1) zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty przez Spółkę, upoważniającym jednocześnie Administratora Hipoteki do prowadzenia egzekucji z prawa użytkowania wieczystego i budynków stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości, dla których w dniu złożenia niniejszego oświadczenia prowadzona jest księga wieczysta nr **WA6M/00161295/9**, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach hipoteki opisanej w § 1 ust. 4 pkt 4) niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez

6

Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, będzie skierowanie do Emitenta i Spółki pisemnego wezwania (za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe nadanej na adres do doręczeń Emitenta oraz Spółki wskazany odpowiednio w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszego aktu oraz w komparycji niniejszego aktu) do zapłaty wymagalnych kwot wynikających z Obligacji i bezskuteczny upływ 7-**dniowego** terminu na zapłatę, przy czym dowodem wystąpienia tego zdarzenia będzie potwierdzenie nadania na adres Emitenta oraz Spółki przedmiotowego wezwania do zapłaty, które to potwierdzenie nadania, stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe ma moc dokumentu urzędowego oraz oświadczenie Administratora Hipoteki, złożone na warunkach określonych w art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z którego będzie wynikać, że Emitent, pomimo skierowania wezwania do zapłaty i wyznaczenia mu 7-dniowego terminu, nie uregulował należności: ----------

2) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2027 roku. ----------

§ 3. Zastępca notariusza poinformował Stawających o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786, 788 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1805). ----------

§ 4. Wypisy niniejszego aktu można wydawać także Emitentowi i Administratorowi Hipoteki oraz ich następcom prawnym.----------

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: ----------

- taksa notarialna na podstawie § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) w kwocie ---------- 5000,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ---------- 1150,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. ----------

NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY

7

REPERTORIUM A NR 4261/2023

Wypis wydany został **ADMINISTRATOROWI HIPOTEKI**.

Pobrano: tytułem taksy notarialnej **42,00 zł** z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r., poz. 685 ze zm.) w kwocie **9,66 zł**.

Warszawa, dnia 04 kwietnia 2023 roku.

Jarosław Berdzik
zastępca notarialny

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cubała-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowskiego 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 6484/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (25-05-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cubały-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowskiego nr 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawili się: ----------

1) Mariusz PRZYSTUPA,

2) Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,

- obaj działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 388428102, NIP: 5242915208, wpisaną pod numerem **KRS 0000888651** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej **„Spółką"** – jako Wiceprezesi Zarządu, uprawnieni do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, ----------

3) Kacper Jakub KUDLEK, PESEL 90021105417, adres: 00-344 Warszawa, ul. Dobra nr 40, legitymujący się polskim dowodem osobistym CDN216188, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-344 Warszawa, ul. Dobra nr 40), REGON: 631226810, NIP: 7792022623, wpisanej pod numerem **KRS 0000541501** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej **„Administratorem Hipoteki"**, zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego – jako pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr

1828/2017 sporządzonym dnia 28 czerwca 2023 roku przez Annę Błaszczak, notariusza w Warszawie. ----------

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające na podstawie oświadczeń. ----------

Mariusz Przystupa i Mirosław Szczepański oświadczają, że nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające ich uprawnienie do reprezentowania Spółki. ---------

Kacper Kudlek oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania Administratora Hipoteki, w szczególności ww. pełnomocnictwo jest ważne, nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane. ------

UMOWA ZMIANY TREŚCI HIPOTEKI

§ 1

1. Mariusz Przystupa i Mirosław Szczepański w imieniu spółki pod firmą UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Spółka jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego przy ulicy Omulewskiej nr 24 w Warszawie, dzielnicy Praga Południe, województwie mazowieckim, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 85 (id. działki 146507_8.0508.85) o obszarze 0,8720ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0508 i nazwie 3-05-08 oraz właścicielem stanowiących odrębną nieruchomość usytuowanych na tym gruncie budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00161295/9**, w której: ----------

1) w dziale I-O wpisano ww. działkę ewidencyjną nr 85 o obszarze 0,8720 ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0508 i nazwie 3-05-08, przy ulicy Omulewskiej 24 w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, województwie mazowieckim oraz budynki usytuowane na tej działce: ----------

a) budynek niemieszkalny (id. budynku 146507_8.0508.85.1_BUD) o powierzchni użytkowej 724,00 m^2, oznaczony adresem Omulewska, zawierający 2 kondygnacje, ----------

b) budynek niemieszkalny (id. budynku 146507_8.0508.85.2_BUD) o powierzchni użytkowej 5116,00 m^2, oznaczony adresem Omulewska 24, zawierający 11 kondygnacji, ----------

c) budynek niemieszkalny (id. budynku 146507_8.0508.85.3_BUD) o powierzchni użytkowej 41,00 m^2, oznaczony adresem Omulewska, zawierający 1 kondygnację. ----------

2) w dziale I-Sp wpisane jest prawo użytkowania wieczystego na okres do dnia 5 grudnia 2089 roku, zaś jako sposób korzystania wpisano działkę gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiący odrębną nieruchomość jedenastokondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 5116m^2 - hotel z urządzeniami, ----------

2

3) w dziale II jako właściciel wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, zaś jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków stanowiących odrębne nieruchomości wpisana jest Spółka, ----------

4) dział III wpisów nie zawiera, ----------

5) w dziale IV wpisana jest na rzecz Administratora Hipoteki hipoteka umowna do kwoty 52.500.000,00 zł zabezpieczająca wierzytelności obligatariuszy wynikające z emisji do 23.500,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, wyemitowanych przez emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz nr 2/03/2023 w sprawie emisji obligacji serii A, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; wykup obligacji nastąpi w dniu 05 kwietnia 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że wykup obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 warunków emisji, w którym obligacje staną się wymagalne przed dniem wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie emitenta, wykup obligacji (w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 warunków emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. warunków emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta; obligacje są oprocentowane począwszy od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w dniu płatności odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej obligacji za dany okres odsetkowy; pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 warunków emisji; świadczenia pieniężne z obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek, na rzecz osób będących obligatariuszami w dniu ustalenia praw poprzedzającym dany dzień płatności; świadczenia z obligacji nie będą wypłacane obligatariuszowi w gotówce; płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek obligatariusza, które wynikają z uchwały nr 1/03/2023 zarządu emitenta - spółki Unidevelopment spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały nr 2/03/2023

3

zarządu emitenta - spółki Unidevelopment spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii A; opisana hipoteka zwana będzie dalej także „**Hipoteką**", ----------

6) w żadnym dziale nie zamieszczono wzmianek o wnioskach. ----------

2. Mariusz Przystupa i Mirosław Szczepański w imieniu spółki pod firmą UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że: ----------

1) ww. prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynków stanowiących odrębne nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, budowli i urządzeń oraz protokołu przyjęcia pieniędzy do depozytu, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A Nr 7844/2022 sporządzonym w dniu 30 maja 2022 roku przez Pawła Chałupczaka, notariusza w Warszawie, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A nr 5804/2022 sporządzonym dnia 25 kwietnia 2022 roku przez Pawła Chałupczaka notariusza w Warszawie, ----------

2) wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność usytuowanych na tym gruncie budynków, poza Hipoteką nie są obciążone innymi długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, prawami bądź roszczeniami osób trzecich, nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania sądowego lub administracyjnego, w tym egzekucyjnego lub upadłościowego, ----------

3) wskutek dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie dochodzi do pokrzywdzenia żadnego wierzyciela, ----------

4) do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów spółki, ----------

§ 2

1. Mariusz Przystupa i Mirosław Szczepański w imieniu spółki pod firmą UNI 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:

1) na podstawie uchwały nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „**Emitentem**" przyjął program emisji obligacji („**Program Emisji**"), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000,00 (trzydzieści pięć milionów) złotych, ----------

2) obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji – zgodnie z ww. uchwałą nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji – będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować między innymi hipotekę umowną na nieruchomości położonej w

4

Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, -------

3) na podstawie uchwały nr 2/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii A w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., **„Ustawa o Obligacjach"**), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 07 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, zarząd Emitenta postanowił o emisji – w ramach Programu Emisji – do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) obligacji na okaziciela, serii A – w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 usł. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu – o wartości nominalnej do 23.500.000,00 zł (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 procent w skali roku, które zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A (dalej **„Obligacje Serii A"**), ----------

4) na podstawie uchwały nr 1/05/2023 z dnia 09 maja 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B w oparciu o art. 2 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 07 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, zarząd Emitenta postanowił o drugiej emisji – w ramach Programu Emisji – do 11.400 (jedenastu tysięcy czterystu) obligacji na okaziciela, serii B – w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 0000 euro i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą

5

mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro – o wartości nominalnej do 11.400.000,00 zł (jedenastu milionów czterystu tysięcy złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 procent w skali roku, które zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A (dalej „**Obligacje Serii B**"), ----------

Obligacje Serii A i Obligacje Serii B, zwane będą dalej łącznie „**Obligacjami**".

5) Hipoteka ustanowiona została w dniu 04 kwietnia 2023 roku na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez Jarosława Berdzika, zastępcę notarialnego, zastępcę Ewy Joanny Cubały-Chałupczak, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 4253/2023 w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji Serii A. ----------

3. Mariusz Przystupa i Mirosław Szczepański w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że zarząd Emitenta: ----------

1) w dniu 15 marca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji Serii A, ---

2) w dniu 10 maja 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji Serii B, -----

z których między innymi wynika, że: ----------

a) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026 r. („**Dzień Wykupu**"), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"): ----------

- na żądanie Obligatariusza, ----------
- na żądanie Emitenta, ----------

b) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**"), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, ----------

c) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, ----------

d) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, ----------

e) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: ----------

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo ----------
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem), ----------

f) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia

6

mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro – o wartości nominalnej do 11.400.000,00 zł (jedenastu milionów czterystu tysięcy złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 procent w skali roku, które zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A (dalej „**Obligacje Serii B**"), ----------

Obligacje Serii A i Obligacje Serii B, zwane będą dalej łącznie „**Obligacjami**".

5) Hipoteka ustanowiona została w dniu 04 kwietnia 2023 roku na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez Jarosława Berdzika, zastępcę notarialnego, zastępcę Ewy Joanny Cubały-Chałupczak, notariusza w Warszawie, Repertorium A Nr 4253/2023 w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji Serii A. ----------

3. Mariusz Przystupa i Mirosław Szczepański w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że zarząd Emitenta: ----------

1) w dniu 15 marca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji Serii A, ---

2) w dniu 10 maja 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji Serii B, -----

z których między innymi wynika, że: ----------

a) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026 r. („**Dzień Wykupu**"), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"): ----------

- na żądanie Obligatariusza, ----------
- na żądanie Emitenta, ----------

b) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**"), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, ----------

c) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, ----------

d) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, ----------

e) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: ----------

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo ----------
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem), ----------

f) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia

6

wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności; świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, ----------

2) w ramach wierzytelności nr 2 wszelkie wierzytelności obligatariuszy wynikające z emisji do 11.400,00 (jedenaście tysięcy czterysta) sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwały zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały zarządu z dnia 09 maja 2023 roku nr 1/05/2023 w przedmiocie emisji obligacji serii B, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; Wykup Obligacji nastąpi w dniu 05 kwietnia 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie Emitenta, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy

8

rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności; świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. ----------

§ 5

Elektroniczny wniosek o wpis w księdze wieczystej wynikający z czynności dokumentowanej niniejszym aktem zastępca notariusza złoży zgodnie z art. 626^4 § 1 kodeksu postępowania cywilnego stanowiącym: notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. We wniosku wskazana zostanie opłata sądowa w wysokości wynikającej z ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125), którą zastępca notariusza pobiera od Spółki i przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu zgodnie z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2022r., poz. 1799). ----------

Wniosek zawierać będzie żądanie dokonania zmiany treści Hipoteki w księdze wieczystej nr WA6M/00161295/9 zgodnie ze zmianą jej treści udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym. ----------

Zastępca notariusza poinformował stawających o treści art. 626^{10} § 1, § 11 i § 12 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którymi: O dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. ----------

§ 6

Wypisy aktu można wydawać Emitentowi. ----------

§ 7

Koszty aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: ----------

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, 5, 6 pkt 11) i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego w kwocie ---------- 4000,00 zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie - ---------- ---------- 920,00 zł

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz.U. z 2020r., poz. 1473 ze zm.) za złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej w kwocie ---------- 200,00 zł

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2022r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ------- 46,00 zł

- opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2022r., poz. 1125) ---------- 150,00 zł

- opłata za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) na podstawie art. 84a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 378). w kwocie ---------- 5,00 zł

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż dokumentowana niniejszym aktem zmiana treści hipoteki nie powoduje podwyższenia podstawy opodatkowania tym podatkiem, o której mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 170 ze zm.). ----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania. ---

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. ----------

NA ORYGINALE AKTU WŁAŚCIWE PODPISY
REPERTORIUM A nr 6486/2023

Wypis niniejszy wydany został **SPÓŁCE**.----------

Pobrano: tytułem taksy notarialnej **60,00 zł** z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie **13,80 zł**. ----------

Warszawa, dnia 25 maja 2023 roku. ----------

EWA JOANNA CUBAŁA-CHAUPIŃSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE

10

Jarosław Berezik
zastępca notarialny

EWA JOANNA CUBAŁA-CHAUPIŃSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE

KANCELARIA NOTARIALNA
Ewa Cubała-Chałupczak, Karol Bryl
Notariusze
SPÓŁKA PARTNERSKA
ul. Jastrzębowskiego 24, 02-786 Warszawa
tel. 22 6442717(98), 22 8550740(50)
NIP 9512038358 REGON 017500749
www.notariusz-ursynow.pl

WYPIS

Repertorium A nr 6490/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (25-05-2023) przede mną **Jarosławem Berdzikiem**, zastępcą notarialnym, zastępcą **Ewy Joanny Cubały-Chałupczak**, notariusza w Warszawie, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Jastrzębowskiego nr 24 lokal U07, przybyłym do budynku przy ulicy Ludwika Kondratowicza nr 37 w Warszawie, stawili się: ----------

1) Mariusz PRZYSTUPA,

2) Mirosław Jacek SZCZEPAŃSKI,

- obaj działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), REGON: 388428102, NIP: 5242915208, wpisaną pod numerem **KRS 0000888651** do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwanej dalej **„Spółką"** – jako Wiceprezesi Zarządu, uprawnieni do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego aktu w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego. ----------

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów o znamionach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające na podstawie oświadczeń. ----------

Stawający oświadczają, że nie zaszły żadne okoliczności wyłączające ich uprawnienie do reprezentowania wymienionej Spółki oraz że do dokonania czynności dokumentowanej niniejszym aktem nie jest wymagana żadna zgoda organów Spółki. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1. 1. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Spółka jest

użytkownikiem wieczystym gruntu położonego przy ulicy Omulewskiej nr 24 w Warszawie, dzielnicy Praga-Południe, województwie mazowieckim, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 85 (id. działki 146507_8.0508.85) o obszarze 0,8720ha, z obrębu ewidencyjnego o numerze 0508 i nazwie 3-05-08 oraz właścicielem stanowiących odrębną nieruchomość usytuowanych na tym gruncie budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA6M/00161295/9**, w której w dziale IV wpisana jest na rzecz spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 (adres: 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40), zwanej dalej **„Administratorem Hipoteki"** hipoteka umowna do kwoty 52.500.000,00 zł zabezpieczająca wierzytelności obligatariuszy wynikające z emisji do 23.500,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, wyemitowanych przez emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz nr 2/03/2023 w sprawie emisji obligacji serii A, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; wykup obligacji nastąpi w dniu 05 kwietnia 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że wykup obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 warunków emisji, w którym obligacje staną się wymagalne przed dniem wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie emitenta, wykup obligacji (w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 warunków emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. warunków emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta; obligacje są oprocentowane począwszy od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w dniu płatności odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej obligacji za dany okres odsetkowy; pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 warunków emisji; świadczenia pieniężne z obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek, na rzecz osób będących obligatariuszami w dniu ustalenia praw poprzedzającym dany dzień płatności; świadczenia z obligacji nie będą wypłacane obligatariuszowi w gotówce; płatności

2

będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek obligatariusza, które wynikają z uchwały nr 1/03/2023 zarządu emitenta - spółki Unidevelopment spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały nr 2/03/2023 zarządu emitenta - spółki Unidevelopment spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii A; opisana hipoteka zwana będzie dalej także „**Hipoteką**". ----------

2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: ----------

1) na podstawie uchwały nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji zarząd spółki pod firmą Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS: 0000454437, REGON: 141412526 (adres: 03-285 Warszawa, ulica Kondratowicza nr 37), zwanej dalej „**Emitentem**" przyjął program emisji obligacji („**Program Emisji**"), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2023 roku Emitent przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000,00 (trzydzieści pięć milionów) złotych, ----------

2) obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji – zgodnie z ww. uchwałą nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji – będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować między innymi hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Warszawie (KW: WA6M/00161295/9) z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipotecznego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, ---

3) na podstawie uchwały nr 2/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii A w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 5 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 2244, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**"), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 07 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o emisji – w ramach Programu Emisji – do 23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) obligacji na okaziciela, serii A – w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 usł. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu – o wartości nominalnej do 23.500.000,00 zł (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 procent w skali roku, które zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A (dalej „**Obligacje Serii A**"),

4) na podstawie uchwały nr 1/05/2023 z dnia 09 maja 2023 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B w oparciu o art. 2 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,

stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 07 marca 2023 w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie emisji obligacji oraz ww. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 07 marca 2023 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji zarząd Emitenta postanowił o drugiej emisji – w ramach Programu Emisji – do 11.400 (jedenastu tysięcy czterystu) obligacji na okaziciela, serii B – w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 0000 euro i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro – o wartości nominalnej do 11.400.000,00 zł (jedenastu milionów czterystu tysięcy złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 procent w skali roku, które zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A (dalej „**Obligacje Serii B**"), ----------

Obligacje Serii A i Obligacje Serii B, zwane będą dalej łącznie „**Obligacjami**", ----------

5) Hipoteka ustanowiona została w dniu 04 kwietnia 2023 roku na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez czyniącego zastępcę notarialnego, Repertorium A Nr 4253/2023 w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji Serii A. ----------

3. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają nadto, że zarząd Emitenta: ----------

1) w dniu 15 marca 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji Serii A,-

2) w dniu 10 maja 2023 roku sporządził warunki emisji Obligacji Serii B, –

z których między innymi wynika, że: ----------

a) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026 r. („**Dzień Wykupu**"), z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"): ----------

4

- na żądanie Obligatariusza, ----------
- na żądanie Emitenta, ----------

b) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji („**Należność Główna**"), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, ----------

c) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, ----------

d) odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, ----------

e) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: ----------
- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo ----------
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem), ----------

f) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), ----------

g) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, ----------

h) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności, ----------

i) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, -

j) świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, ----------

4. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza nadto, że w dniu 15 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem, a Administratorem Hipoteki zawarta została okazana przy niniejszym akcie umowa o pełnienie funkcji administratora, z której wynika, że Emitent na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, a spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie zaakceptowała powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w umowie, ----------

§ 2. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na podstawie aktu

5

notarialnego sporządzonego w dniu dzisiejszym przez Jarosława Berdzika, zastępcę notarialnego, zastępcę Ewy Joanny Cubały-Chałupczak Spółka oraz Administrator Hipoteki w związku z emisją Obligacji Serii B w ramach Programu Emisji, które – zgodnie z ww. uchwałą nr 1/03/2023 z dnia 07 marca 2023 roku w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji – powinny być zabezpieczone równorzędnie w stosunku do Obligacji Serii A – dokonali zmiany treści opisanej w § 1 ust. 1 Hipoteki w ten sposób, że Hipoteka zabezpiecza: ----------

1) w ramach wierzytelności nr 1 wszelkie wierzytelności obligatariuszy wynikające z emisji do 23.500,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz 2/03/2023 w sprawie emisji obligacji serii A oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; Wykup Obligacji nastąpi w dniu 05 kwietnia 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie Emitenta, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności; świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, ----------

6

2) w ramach wierzytelności nr 2 wszelkie wierzytelności obligatariuszy wynikające z emisji do 11.400,00 (jedenaście tysięcy czterysta) sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwały zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały zarządu z dnia 09 maja 2023 roku nr 1/05/2023 w przedmiocie emisji obligacji serii B, oprocentowanych według stopy procentowej równej wskaźnikowi WIBOR 3M powiększonemu o marżę w wysokości 5,25 % (pięć i dwadzieścia pięć setnych), z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz wskaźnika referencyjnego; Wykup Obligacji nastąpi w dniu 05 kwietnia 2026 r., z tym zastrzeżeniem, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu na żądanie obligatariusza lub na żądanie Emitenta, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację kwoty równej wartości nominalnej jednej obligacji, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy; pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem); każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) stosownie do treści pkt 16 ust. 2 Warunków Emisji; świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych; wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności; płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności; świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza, ----------

zaś w dniu dzisiejszym tj. 25 maja 2023 roku w dziale IV wyżej wskazanej księgi wieczystej zarejestrowana została wzmianka REP.C./NOTA/00403846/22 o wniosku o zmianę treści Hipoteki. ----------

§ 3. Stawający w imieniu spółki pod firmą UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że poddają Spółkę – nie będącą dłużnikiem osobistym - na rzecz Administratora Hipoteki - spółki pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka

7

Partnerska z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000541501, REGON: 631226810 jako administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy - **egzekucji** wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **52.500.000,00 zł** (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych) wyłącznie z prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których w dniu złożenia niniejszego oświadczenia prowadzona jest księga wieczysta nr **WA6M/00161295/9**, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach Hipoteki, zmienionej w sposób opisany w § 2 niniejszego aktu, które będą wynikać z: ----------

1) emisji do 23.500,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwał zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz 2/03/2023 w sprawie emisji obligacji serii A, ----------

2) emisji do 11.400,00 (jedenaście tysięcy czterysta) sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na podstawie uchwały zarządu z dnia 07 marca 2023 roku nr 1/03/2023 w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji oraz uchwały zarządu z dnia 09 maja 2023 roku nr 1/05/2023 w przedmiocie emisji obligacji serii B, ----------

w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z którychkolwiek Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z którychkolwiek Obligacji przez Emitenta, postanawiając, że: ----------

1) zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty przez Spółkę, upoważniającym jednocześnie Administratora Hipoteki do prowadzenia egzekucji z prawa użytkowania wieczystego i budynków stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości, dla których w dniu złożenia niniejszego oświadczenia prowadzona jest księga wieczysta nr **WA6M/00161295/9**, w celu zaspokojenia wierzytelności objętych zabezpieczeniem w ramach Hipoteki, zmienionej w sposób opisany w § 2 niniejszego aktu, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, będzie skierowanie do Emitenta i Spółki pisemnego wezwania (za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe nadanej na adres do doręczeń Emitenta oraz Spółki

8

wskazany odpowiednio w § 1 ust. 2 pkt 1 niniejszego aktu oraz w komparycji niniejszego aktu) do zapłaty jakichkolwiek wymagalnych kwot wynikających z Obligacji i bezskuteczny upływ 7-**dniowego** terminu na zapłatę, przy czym dowodem wystąpienia tego zdarzenia będzie potwierdzenie nadania na adres Emitenta oraz Spółki przedmiotowego wezwania do zapłaty, które to potwierdzenie nadania, stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe ma moc dokumentu urzędowego oraz oświadczenie Administratora Hipoteki, złożone na warunkach określonych w art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z którego będzie wynikać, że Emitent, pomimo skierowania wezwania do zapłaty i wyznaczenia mu 7-dniowego terminu, nie uregulował należności: ----

2) Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 czerwca 2027 roku. ----------

§ 4. Zastępca notariusza poinformował Stawających o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786, 788 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowanią cywilnego (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1805). ----------

§ 5. Wypisy niniejszego aktu można wydawać także Emitentowi i Administratorowi Hipoteki oraz ich następcom prawnym.----------

§ 6. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent. Koszty wynoszą: ----------

- taksa notarialna na podstawie § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) w kwocie ---------- 4000,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie ---------- 920,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które zostaną wskazane na każdym z wypisów wraz z podstawą prawną ich pobrania.-

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. ----------

NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY

REPERTORIUM A NR 6491/2023

Wypis wydany został **SPÓŁCE**. ----------
Pobrano: tytułem taksy notarialnej **54,00 zł** z § 12 rozp. Min. Spr. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) oraz 23% podatku VAT od pobranej taksy notarialnej na podst. art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r., poz. 685 ze zm.) w kwocie **12,42 zł**.----------
Warszawa, dnia 25 maja 2023 roku.

Jarosław Bodzik
zastępca notarialny

9

8.6. Umowy z Administratorem Hipoteki

U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA

ZAWARTA POMIĘDZY

UNIDEVELOPMENT S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem)

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie, w dniu 15 marca 2023 roku, pomiędzy:

(1) **UNIDEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Warszawie, ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000454437, NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6.675.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Gościckiego – Prezesa Zarządu

Mariusza Przystupa – Wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej **Emitentem**

oraz

(2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika

zwaną dalej **Administratorem**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 23.500 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu przypadający na 31 marca 2026 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 procent (pięć i 25/100 procent) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

2. obligacje, o których jest mowa w ust. 1 powyżej, będą emitowane w ramach Programu Emisji, tj. pierwszego programu emisji obligacji Emitenta przeprowadzonego za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000,00 mln PLN, z terminem realizacji wszystkich emisji w ramach Programu Emisji do 31 grudnia 2023 r.

3. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:

   1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, na rzecz Administratora, do kwoty odpowiadającej 150 % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

   2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu

postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktom notarialnym w terminie do dnia 30 czerwca 2027 r.,

3) dokonanie cesji - przeniesienia praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości do dnia zakończenia działalności hotelowej w budynkach wchodzących w skład Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora, w oparciu o umowę przelewu wierzytelności, przy czym polisa ubezpieczeniowa dotycząca Nieruchomości, wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż 42.030.000,00 PLN i na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

1) **„Umowa"** oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

2) **„Obligacje"** oznacza wszystkie wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji obligacje – przy czym w odniesieniu do pierwszej serii emisji obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 23.500 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 23.500.000,00 (dwadzieścia trzy miliony pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu przypadający na 31 marca 2026 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,25 % (pięć i 25/100 procent) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

3) **„Zabezpieczone Wierzytelności"** oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

4) **„Okres Zabezpieczenia"** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji (pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji) i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.

5) **„Warunki Emisji"** oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których emitentem jest Emitent oraz warunki emisji obligacji kolejnych serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji,

6) **„Zabezpieczenie Obligacji"** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 3) poniżej,

7) **„Dłużnik Hipoteczny"** oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela Nieruchomości, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego należy rozumieć spółkę UNI 3 sp. z o.o. (KRS: 0000888651),

8) **„Nieruchomość"** oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Warszawie przy ul. Omulewskiej 24, dzielnica Praga Południe, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00161295/9, obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 85,

9) **„Program Emisji"** oznacza pierwszy program emisji obligacji Emitenta przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35.000.000,00 PLN, z terminem realizacji wszystkich emisji w ramach Programu Emisji do 31 grudnia 2023 r.

1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmiennie niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie mają Warunki Emisji.

1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.

2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.

2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.

2.5. Administrator zawiera niniejsza Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

3.1. Emitent oświadcza, że Zabezpieczone Wierzytelności zabezpieczone zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez:

1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym), na rzecz Administratora, na sumę 42.030.000,00 PLN (czterdzieści dwa miliony trzydzieści tysięcy i 00/100 złotych), na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,

2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu w terminie do dnia **30 czerwca 2027** r.,

3) dokonanie cesji - przeniesienia praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości do dnia zakończenia działalności hotelowej w budynkach wchodzących w skład Nieruchomości, aktualnych w dniu zawarcia umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia lub po tym dniu, na Administratora, w oparciu o umowę przelewu wierzytelności, przy czym polisa ubezpieczeniowa dotycząca Nieruchomości, wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż 42.030.000,00 PLN i na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji

3.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i

orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.

4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomili Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. Oświadczenia i zapewnienia Administratora

5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,

5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. Pozostałe Zobowiązania Emitenta

6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:

1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,

2) zawiadomi Administratora o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia stanowiącego lub mogącego stanowić jakąkolwiek Podstawę Wcześniejszego Wykupu, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 dni roboczych od dnia powzięcia informacji o takim zdarzeniu,

3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.

8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji będzie wyższa od wymagalnych należności wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności dotyczących lub związanych z emisją Obligacji na rzecz Obligatariuszy oraz Administratora.

8.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora, w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń Obligacji, przy czym koszty ponoszone przez Administratora mogą być (według wyboru Administratora) pokrywane w pierwszej kolejności – przed pokryciem należności Obligatariuszy.

8.5. W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji.

8.6. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczenia Obligacji oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w związku emisją obligacji w ramach Programu Emisji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty w tym opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.

9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.

9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, Emitent

9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności oraz wszelkich należności przysługujących Administratorowi, w ciągu 10 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.

9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.

9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa

wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregokolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji ww. obligacji serii I do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.

12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i

ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

13.8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji, jeden dla Dłużnika Hipotecznego.

Za Emitenta:

Mariusz Przystupa — Elektronicznie podpisany przez Mariusz Przystupa Data: 2023.03.15 15:50:10 +01'00'

Zbigniew Tadeusz Gościcki — Elektronicznie podpisany przez Zbigniew Tadeusz Gościcki Data: 2023.03.15 16:05:42 +01'00'

Za Administratora:

Podpisane z

SIGNIUS PROFESSIONAL

2023 03 13_Unidev_seria_A_umowa_o_pełnienie_funkcji_administratora_zabezp_rev.JGAN_final

2023 03 13_Unidev_seria_A_umowa_o_pełnienie_funkcji_administratora_zabezp_rev.JG AN_final.pdf

Dokument został podpisany elektronicznie zgodnie z Rozporządzeniem Unii Europejskiej eIDAS. Tożsamość wszystkich osób składających podpis na dokumencie została potwierdzona w procesie zdalnej weryfikacji tożsamości. Dokładna data złożenia podpisu na dokumencie przez każdą ze stron została oznaczona kwalifikowanym znacznikiem czasu.

Podpisujący:

PODPIS KWALIFIKOWANY

Kacper Jakub Kudlek
14:43 | 15.03.2023 (UTC) | kacper.kudlek@gww.pl

eIDAS

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, ujawniona w księdze wieczystej nr WA6M/00161295/9, położona w Warszawie przy ulicy Omulewskiej 24, dzielnica Praga-Południe, województwo mazowieckie.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Zakres wyceny obejmuje, w szczególności:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 85 (obręb 3-05-08) o powierzchni 0,8720 ha;
- prawo własności budynku użytkowego pod nazwą *Hotel Felix* o łącznej powierzchni użytkowej 10 788,25 m²;
- prawo własności budowli;
- prawo własności urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego - 14.03.2023 r.
- data określenia wartości (poziom cen) - 14.03.2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości (wizji lokalnej) - 10.03.2023 r.
- data stanu nieruchomości - 10.03.2023 r.

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny, oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wynosi:

49 823 000 zł

Słownie: czterdzieści dziewięć milionów osiemset dwadzieścia trzy tysiące złotych

AUTOR

dr inż. Łukasz Żuk, CCIM
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Uprawnienia nr 2881

Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1021370353 (kopia w załącznikach).

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ŁUKASZ ŻUK 10-416 OLSZTYN UL. TOWAROWA 9 TEL. 89 534 67 40 (1233) UPRAWNIENIA NR 2881

8.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki lub Administrator Zabezpieczeń	oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie obowiązków administratora hipoteki zgodnie z postanowieniami ustawy o obligacjach, którym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810 pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) Administratora Zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
Dzień Emisji	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza i trzeci Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa wpisaną do rejestru

	przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000454437, posiadającą nr NIP 5213483781 oraz nr REGON 141412526, o kapitale zakładowym w wysokości 6 675 000,00 PLN (w pełni opłacony
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
Grupa Emitenta	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF, Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Należność Główna	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji
Obligacje	oznacza rozumie się w zależności od kontekstu łącznie lub osobno Obligacje serii A lub Obligacje serii B
Obligacje Serii A	23.500 (dwudziestu trzech tysięcy pięciuset) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 23.500.000,00 (dwudziestu trzech milionów pięciuset tysięcy) złotych
Obligacje Serii B	11.400 (jedenaście tysięcy czterysta) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11.400.000,00 (jedenaście milionów czterysta tysięcy) złotych
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 16 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228)

Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.)
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
Rozporządzenie BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
UOKiK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1805)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 z późn 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 (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm.)
Warunki Emisji	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji