



Raport Zarządu UNIDEVELOPMENT S.A.

z działalności Grupy UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2016

Warszawa, 25 sierpnia 2016 roku

SPIS TREŚCI

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU	3
2. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT	7
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	9
3.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	9
3.2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU	11
3.3. PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY	11
3.4. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	12
3.5. NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY ORAZ CZYNNIKI RYZYKA	12
3.6. INSTRUMENTY FINANSOWE – RYZYKA I PRZYJĘTE CELE ORAZ METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWY.	13
3.7. DZIAŁANIA ROZWOJOWE	13
4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT	14
4.1. CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	14
4.2. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	22
4.3. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	22
4.4. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM	23
4.5. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	23
4.6. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	23
5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2016 ROKU	23
5.1. ZDARZENIA W OKRESIE I PÓŁROCZA 2016 ROKU	23
5.2. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	27
6. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT	30
6.1. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE UNIDEVELOPMENT	30
6.2. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY UNIDEVELOPMENT	30
6.3. WŁADZE UNIDEVELOPMENT S.A.	31
7. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKCJONARIUSZY	33
8. POZOSTAŁE ISTOTNE INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUPY UNIDEVELOPMENT	34
8.1. SPRAWY ADMINISTRACYJNE I POSTĘPOWANIA SĄDOWE	34
8.2. UMOWY Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	35
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	35

1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Państwo,

Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. jest częścią Grupy UNIBEP S.A., notowanej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

UNIDEVELOPMENT S.A. swoją siedzibę ma w Warszawie. Jest deweloperem z polskim kapitałem o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Działalność Grupy UNIDEVELOPMENT S.A. jest skoncentrowana na rynku warszawskim oraz rynku poznańskim.

W pierwszym półroczu 2016 Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. osiągnęła zamierzone cele finansowe i biznesowe. Kontynuujemy przygotowane i wprowadzone w proces realizacji projekty deweloperskie zarówno na rynku warszawskim, jak i poznańskim.

Pierwsze 6 miesięcy bieżącego roku upłynęło przede wszystkim na sprzedaży projektu Czarnieckiego w Poznaniu oraz warszawskiego projektu mieszkaniowego GAMA na Targówku, a także cieszącego się dużym zainteresowaniem ze strony klientów projektu URSA Smart City realizowanego w Ursusie wraz z CPD S.A.. Przeszło 51% mieszkań spośród 193 sprzedanych w pierwszej połowie 2016 roku przez spółki Grupy UNIDEVELOPMENT to mieszkania z inwestycji URSA Smart City.

Kontynuowana jest także sprzedaż lokali mieszkalnych z wybudowanych już inwestycji, m.in. Osiedla 360° na Gocławiu, Lykke na Białołęce oraz Hevelia w Poznaniu.

Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. konsekwentnie rozwija działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym,

umacniając tym samym pozycję zarówno na rynku warszawskim, jak i poznańskim.

W ostatnim czasie została uruchomiona sprzedaż projektu DOM AWANGARDA, którego realizację rozpoczęto u zbiegu ul. Szczęśliwickiej i ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. w Warszawie oraz kolejnego etapu realizowanego razem z grupą CPD S.A. projektu URSA Smart City w dzielnicy Ursus, a także kolejnego etapu Osiedla 360° na Gocławiu.

Kolejne projekty na obydwu rynkach znajdują się w fazie przygotowywania do realizacji.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. dbając o rozwój Grupy i wzrost planów sprzedaży w kolejnych latach, pracuje nad sukcesywną rozbudową banku ziemi oraz poszukuje współinwestorów projektów deweloperskich. Na rynku poznańskim podpisano przedwstępny umowę zakupu gruntu na realizację kolejnej inwestycji.

Trwają prace nad reorganizacją działalności na rynku poznańskim i umacnianiem pozycji na rynku warszawskim. W styczniu 2016 roku został podpisana przez UNIDEVELOPMENT S.A. umowa objęcia akcji w MONDAY DEVELOPMENT S.A. Nabycie akcji miało na celu wzmocnienie pozycji Grupy UNIDEVELOPMENT S.A. na rynku poznańskim. MONDAY DEVELOPMENT S.A. świadczył usługi zastępstwa inwestycyjnego oraz komercjalizacji m.in. dla wszystkich projektów Grupy UNIDEVELOPMENT S.A. prowadzonych w Poznaniu.

W związku ze zmianą koncepcji w zakresie funkcjonowania w Grupie spółki WOLA HOSUE Sp. z o.o. przygotowującej do realizacji projekt deweloperski HORYZONT, w maju 2016 r. została zawarta umowa

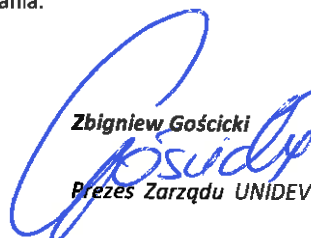
Raport za I półrocze 2016 roku

sprzedaży wszystkich udziałów w spółce WOLA HOUSE Sp. z o.o. wraz z subrogacją zobowiązań tej spółki.

Zarząd i pracownicy UNIDEVELOPMENT S.A. skoncentrowani są na konsekwentnej realizacji zamierzonych celów związanych z poprawą sytuacji finansowej Grupy, m.in. poprzez optymalizację planowanej na projektach marży. Na równi z efektywnością projektów traktowana jest płynność finansowa, która utrzymuje się na dobrym, bezpiecznym poziomie. Priorytetem w każdym z naszych działań jest stabilna sytuacja finansowa Grupy.

Jestem przekonany, że nasze wysiłki i uparte dążenie do rozwoju Spółki UNIDEVELOPMENT S.A. i Grupy kapitałowej pozwoli na stabilny wzrost jej wartości w kolejnych latach.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdania.



Zbigniew Gościcki

Prezes Zarządu UNIDEVELOPMENT S.A.

GRUPA UNIDEVELOPMENT

ZYSK NETTO

4 311
tys. zł

5 004
tys. zł
EBITDA

UMOWY DEWELOPERSKIE

193
szt.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

54 168
tys. zł

4,24
%
ROE

GOTÓWKA

6 259
tys. zł

UNIDEVELOPMENT S.A.

ZYSK NETTO

2 789
tys. zł

- 453
tys. zł
EBITDA

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

5 024
tys. zł

GOTÓWKA

0,70
%
ROE

3 655
tys. zł

2. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

Wyniki finansowe pierwszego półrocza 2016 roku na tle roku poprzedniego wskazują na znaczną poprawę sytuacji finansowej Grupy UNIDEVELOPMENT S.A.. Kolejny rok z rzędu Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. zanotowała znaczący wzrost przychodów ze sprzedaży (wzrost o 119,2%). Sprzedaż przekroczyła 50 mln zł. Wynik netto wzrósł o 6 619% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Zarówno na rynku warszawskim, jak i rynku poznańskim zanotowano wzrost przychodów rok do roku. Grupa wykazała zarówno wzrost przychodów i marży brutto.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wskazują na przewagę projektów w fazie realizacji. Na bezpiecznym poziomie utrzymały się wskaźniki płynności.

Wzrostu przychodów i wyniku netto rok do roku, miał również wpływ na poprawę rentowności EBIT 9,08% (wzrost o 12,7 pkt proc.) i ROS 7,96% (wzrost o 7,7 pkt proc.), przy jednoczesnej poprawie ROE 4,24% (wzrost o 4,23 pkt proc.).

Na uzyskane wyniki finansowe przez 6 miesięcy 2016 roku miały wpływ przede wszystkim następujące czynniki:

- wysoki poziom sprzedaży na projektach 360° w Warszawie i projekcie Czarnieckiego Etap 2 w Poznaniu,
- zmiany w harmonogramach inwestycji,
- dyscyplina budżetowa w realizacji projektów i kosztów funkcjonowania UNIDEVELOPMENT S.A.,
- racjonalizacja i optymalizacja kosztów zarządzania Grupą,
- zmiany organizacyjne i kadrowe,
- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych projektów i dążenie do poprawy planowanej rentowności,
- dobre relacje z kontrahentami oparte o terminowość i jakość świadczonych usług,
- terminowa realizacja projektów deweloperskich.

Osiągnięte wyniki finansowe w pierwszej połowie 2016 wskazują, że kondycja finansowa Grupy pozostaje stabilna.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN za 6 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
Przychody netto ze sprzedaży	54 168	24 707	12 366	5 976
EBITDA	5 004	-798	1 142	-193
EBIT	4 920	- 895	1 123	-216
Zysk netto	4 311	64	984	16

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	Dane w tys. PLN za 6 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
Przychody netto ze sprzedaży	5 024	4 080	1 147	987
EBITDA	-453	-381	-103	-92
EBIT	-522	-477	-119	-115
Zysk netto	2 789	-684	637	-166

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 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 4,3805 PLN/EUR.

od 01.01.2015 r. do 30.06.2015 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1341 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe	54 327	41 085	12 276	9 641
Aktywa obrotowe	168 014	173 949	37 965	40 819
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
Aktywa razem	222 341	215 034	50 241	50 460
Kapitał własny	103 456	99 685	23 377	23 392
Kapitał obcy	118 885	115 349	26 864	27 068
Pasywa razem	222 341	215 034	50 241	50 460

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe	145 970	164 275	32 984	38 549
Aktywa obrotowe	31 200	8 966	7 050	2 104
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0
Aktywa razem	177 171	173 241	40 034	40 652
Kapitał własny	100 845	98 056	22 787	23 010
Kapitał obcy	76 326	75 184	17 247	17 643
Pasywa razem	177 171	173 241	40 034	40 652

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

30 czerwca 2016 roku przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4255 PLN/EUR,

31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
A. Przepływy z działalności operacyjnej	- 16 636	- 5 353	- 3 798	- 1 295
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	4 725	- 4 736	1 079	- 1 146
C. Przepływy z działalności finansowej	1 999	17 099	456	4 136
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	- 9 912	7 011	- 2 263	1 696
F. Środki pieniężne na początek okresu	16 171	10 086	3 795	2 366
G. Środki pieniężne na koniec okresu	6 259	17 097	1 414	4 076

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
A. Przepływy z działalności operacyjnej	- 7 691	110	- 1 756	27
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	11 021	- 26 880	2 516	- 6 502
C. Przepływy z działalności finansowej	- 417	26 027	- 95	6 296
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	2 913	- 743	665	50
F. Środki pieniężne na początek okresu	741	1 334	174	313
G. Środki pieniężne na koniec okresu	3655	591	826	141

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2016 r.-30.06.2016 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 4,3805 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku, tj. kurs 4,2615 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2016 roku, tj. kurs 4,4255 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2015 r.-30.06.2015 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 4,1341 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku, tj. kurs 4,2623 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2015 roku, tj. kurs 4,1944 PLN/EUR.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	30.06.2016	30.06.2015
Rentowność EBIT	9,08%	-3,62%
Rentowność netto (ROS)	7,96%	0,26%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	4,24%	0,01%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,19%	6,98%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,53	0,43
Wskaźnik płynności bieżącej	2,95	4,30
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,27	0,46

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	30.06.2016	30.06.2015
Rentowność EBIT	-10,4%	-11,7%
Rentowność netto (ROS)	55,5%	-16,8%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	0,7%	-0,18%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	35,4%	34,7%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,43	0,42
Wskaźnik płynności bieżącej	1,17	1,42
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,14	0,05

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 długoo- 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 S.A. prowadzi działalność deweloperską w segmencie budynków wielorodzinnych, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej i poznańskiej.

Podstawową działalnością UNIDEVELOPMENT S.A. stanowi świadczenie usług zastępstwa inwestorskiego oraz komercjalizacji projektów deweloperskich prowadzonych przez podmioty z Grupy.

W pierwszej połowie roku 2016 Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. kontynuowała swoją działalność deweloperską polegającą na budowie budynków wielorodzinnych i sprzedaży mieszkań oraz lokali usługowych. Realizacja projektów prowadzona była w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego wyspecjalizowanej zewnętrznej

spółce budowlanej UNIBEP S.A.. Grupa UNIDEVELOPMENT wchodzi w skład Grupy kapitałowej UNIBEP S.A.

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

- bieżących projektów w okresie ich przygotowania budowy, jak i komercjalizacji, zarówno od strony zakresu, harmonogramu, jak również osiągniętych i spodziewanych wyników ze sprzedaży,
- możliwości najlepszego wykorzystania istniejących w Grupie zasobów ziemi oraz dopasowania oferty produktowej Grupy do przewidywanych oczekiwań i popytu na rynku,
- możliwości pozyskania gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach, zarówno na terenie Warszawy, jak i Poznania,

- optymalizacji i racjonalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

Spółki z Grupy UNIDEVELOPMENT podpisały w pierwszym półroczu 2016 roku 193 umowy deweloperskie, a 96 mieszkań przekazały swoim klientom. Na koniec pierwszej połowy 2016 roku podmioty z Grupy UNIDEVELOPMENT posiadały w ofercie 349 mieszkań dostępnych do sprzedaży. W projektowaniu znajdowało się 1 138

mieszkań, z czego sprzedaż 425 uruchomiono niedługo po zakończeniu półrocza.

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.

Projekty deweloperskie rozpoczęte i zakończone

W pierwszym półroczu 2016 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT projektów deweloperskich:

Projekty, których budowa trwa w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Gama [Kondratowicza]	127	8
Ursa [Hennela] Etap 1	181	12
Ursa [Hennela] Etap 2	176	7
Rynek warszawski	484	27
Czarnieckiego Etap 3	151	6
Rynek poznański	151	6
OGÓŁEM	635	33

Do dnia 30 czerwca 2016 roku zgodnie z harmonogramem realizacji projektów nie planowano zakończenia żadnej budowy, rozpoczętej w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. W drugiej połowie roku planowane jest zakończenie budowy następujących projektów:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Ursa [Hennela] Etap 1	181	12
Gama [Kondratowicza]	127	8
Rynek warszawski	308	20
Czarnieckiego Etap 3	151	6
Rynek poznański	151	6
OGÓŁEM	459	26

3.2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE OBECNIE REALIZOWANE I W PRZYGOTOWANIU

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku w realizacji znajdują się trzy projekty deweloperskie z łączną liczbą 635 mieszkań i 28 lokali usługowych. W kolejnych miesiącach roku 2016 rozpoczniemy budowę 651 mieszkań, które znajdują się w ofercie w roku bieżącym i latach następnych.

Na bieżąco czynione są starania nad pozyskaniem gruntów pod realizację kolejnych inwestycji. W wyniku tych działań w pierwszej połowie 2016 roku podpisano przedwstępną umowę nabycia gruntu pod budowę blisko 331 mieszkań w Poznaniu oraz umowę zakupu gruntu pod budowę 112 mieszkań w Warszawie.

3.3. PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY

Strategicznym celem Grupy UNIDEVELOPMENT jest wzrost jej wartości dla akcjonariuszy. Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. konsekwentnie realizuje ten cel poprzez przede wszystkim nabywanie atrakcyjnych nieruchomości, optymalizację wewnętrznych procesów zarządczych oraz wzmacnianie zasobów kadrowych.

W dniu 9 marca 2015 roku Spółka UNIDEVELOPMENT S.A. przystąpiła do SMART CITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji sp. k. w charakterze Komandytariusza na podstawie umowy inwestycyjnej zawartej z CPD S.A..

W pierwszej połowie roku 2015 przeprowadzono reorganizację obsługi księgowej podmiotów z Grupy, a tym samym wzmocniono kadre w pionie ekonomiczno-finansowym. W drugim półroczu wzmocniono także kadre pionu sprzedaży w związku z planowanym rozpoczęciem sprzedaży kolejnych projektów. Zainicjowane zmiany w tym zakresie w połączeniu ze zmianami organizacyjnymi zapewnią Grupie UNIDEVELOPMENT S.A. stabilny i zrównoważony rozwój.

Na początku 2016 roku została przejęta Spółka MONDAY DEVELOPMENT S.A., co pozwoli na

wzmocnienie pozycji Grupy UNIDEVELOPMENT S.A. na rynku poznańskim.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT S.A.

Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

- dynamika wzrostu gospodarczego,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa na rynku deweloperskim,
- zmiana koniunktury w budownictwie mieszkaniowym,
- zmiany prawne wpływające na popyt na mieszkania, w tym: zmiana limitów cen

w rządowym programie MdM, polityka Komisji Nadzoru Finansowego,

- dostęp do wykwalifikowanych pracowników,
- rekordowo niskie stopy procentowe – relatywnie tanie finansowanie zewnętrzne.

Czynniki wewnętrzne (mocne i słabe strony):

- kompetentny i doświadczony zespół pracowniczy,
- dostęp do źródeł finansowania,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość nowo pozyskiwanych projektów deweloperskich,
- sprawność akwizycyjna na rynku warszawskim i poznańskim.

3.4. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy UNIDEVELOPMENT S.A.

3.5. NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY ORAZ CZYNNIKI RYZYKA

W ocenie Zarządu w pierwszej połowie roku 2016 nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIDEVELOPMENT.

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 możliwej współrealizacji wraz z właścicielami gruntów projektów deweloperskich
- 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 braku planu zagospodarowania przestrzennego
- Ryzyko wynikające z obowiązywaniem 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

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich • Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego • Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców • Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR • Ryzyko niekorzystnych rozwiązań prawnych w programie rządowym „Mieszkanie dla Młodych” | <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko wynikające z nie dających się przewidzieć skutków działania na rynku deweloperskim Funduszu Mieszkań na Wynajem w formie Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych • Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi • Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawa, w tym podatkowego i ich interpretacji • Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi |
|--|--|

Szczegóły dotyczące rodzajów ryzyka występującego w działalności Grupy opisane zostały w *Sprawozdaniu Zarządu UNIDEVELOPMENT S.A. z działalności Grupy UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2016 roku*.

3.6. INSTRUMENTY FINANSOWE – RYZYKA I PRZYJĘTE CELE ORAZ METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.

Wśród rodzajów ryzyka finansowego, na które narażona jest Grupa można wymienić: ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe i ryzyko utraty płynności.

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały przedstawione w Skróconym Sprawozdaniu Finansowym Grupy w pkt 4 „Zarządzanie ryzykiem finansowym”.

3.7. DZIAŁANIA ROZWOJOWE

Do działań rozwojowych Grupy UNIDEVELOPMENT w pierwszej połowie 2016 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • konsekwentny rozwój banku ziemi i pozyskanie nowych projektów poprzez nawiązanie współpracy z inwestorami projektów deweloperskich, | <ul style="list-style-type: none"> • realizacja strategii racjonalizacji, optymalizacji i kontroli kosztów realizacji projektów i funkcjonowania grupy, • rozwój systemu budżetowania i raportowania wyników projektów. |
|---|---|

4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT

4.1. CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	30.06.2016	31.12.2015	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	222 341	215 034	7 307	3,4%
Aktywa trwałe	54 327	41 085	13 243	32,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	503	631	-128	-20,3%
Wartości niematerialne	8 249	8	8 241	104685,0%
Środki trwałe w budowie	0	0	0	
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych	0	0	0	0,0%
Inwestycje w podmiot wspólnie kontrolowany	17	18	-1	-6,1%
Inwestycje w podmiot stowarzyszony	10 720	9 502	1 218	12,8%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	240	2 651	- 2 411	-90,9%
Nieruchomość inwestycyjna	0	0	0	0,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	0	0	0	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 849	3 089	2 760	89,4%
Pożyczki udzielone	28 742	25 161	3 582	14,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	25	-18	-71,8%
Aktywa obrotowe	168 014	173 949	-5 936	-3,4%
Zapasy	109 665	130 802	-21 137	-16,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 823	12 898	-4 075	-31,6%
Kaucje z tytułu umów o budowę	0	0	0	
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	25 481	10 590	14 891	140,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	257	149	108	72,5%
Pożyczki udzielone	16 164	1 940	14 224	733,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 259	16 171	-9 912	-61,3%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 366	1 399	-33	-2,4%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%

	30.06.2016	31.12.2015	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	222 341	215 034	7 307	3,4%
Kapitał własny	103 456	99 685	3 771	3,8%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Udziały własne	0	0	0	
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	0	0	0	
Pozostałe kapitały	127 521	126 052	1 469	1,2%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	51 552	51 552	0	0,0%
Zyski zatrzymane	-30 197	-33 042	2 845	-8,6%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	103 456	99 685	3 771	3,8%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrol	-543	0	-534	
Zobowiązania długoterminowe	43 344	56 325	- 12 982	- 23,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	37 469	50 378	-12 909	-25,6%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	23	23	0	0,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 642	3 260	- 618	- 19,0%
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 210	2 665	545	20,5%
Przychody przyszłych okresów	0	0	0	
Zobowiązania krótkoterminowe	75 542	59 024	16 518	28,0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 131	26 028	4 103	15,8%
Kaucje z tytułu umów o budowę	1 083	917	166	18,1%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	0	0	0	
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33 453	8 940	24 513	274,2%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	845	30	815	2 749,9%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	6 408	8 708	- 2 301	- 26,4%
Przychody przyszłych okresów	3 622	14 401	-10 779	- 74,8%

Na dzień 30 czerwca 2016 r. skonsolidowana wartość aktywów wzrosła o 7 307 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2015 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów obrotowych o 32,2% (13 243 tys. zł).

W pierwszej połowie 2016 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zyskowność netto wzrosła o 7,7 pkt% kształtując się na poziomie 7,96%, a zyskowność EBIT wzrosła o 12,7 pkt% osiągając poziom 9,08%. Poprawa zyskowności wynika głównie z faktu zwiększenia przychodów ze sprzedaży o 29 461 tys. zł, przy jednoczesnym wzroście kosztów własnych sprzedaży o 21 340 tys. zł, kosztów sprzedaży o 2 078 tys. zł i kosztów zarządu o 544 tys. zł w porównaniu do ich wartości z analogicznego okresu 2015 roku.

Wskaźnik ROE dla Grupy UNIDEVELOPMENT obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w pierwszej połowie roku 2016 poziom 4,24% (wzrost o 4,23 pkt% w stosunku do roku ubiegłego).

Grupa z działalności operacyjnej wygenerowała o 11 284 tys. zł mniej gotówki niż w analogicznym okresie roku 2015, co spowodowało nieznaczne pogorszenie wskaźników płynności bieżącej i gotówkowej. Dług oprocentowany jest w zasadniczej części związany z pożyczką zaciągniętą od głównego udziałowca UNIDEVELOPMENT S.A. spółki UNIBEP S.A. Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. jest częścią Grupy Kapitałowej UNIBEP S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN

	30.06.2016	31.12.2015	Zmiana tys. PLN	%
AKTYWA	177 171	173 241	3 930	2,3%
Aktywa trwałe	145 970	164 275	-18 304	-11,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	328	372	-43	-11,7%
Wartości niematerialne	3	4	-1	-25,0%
Środki trwałe w budowie	0	0	0	
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9 895	8 895	1 000	11,2%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2 651	2 651	0	0,0%
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych	120 373	131 446	-11 073	-8,4%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 049	1 238	-189	-15,3%
Pożyczki udzielone	11 672	19 652	-7 980	-40,6%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	17	-17	-100,0%
Aktywa obrotowe	31 200	8 966	22 234	248,0%
Zapasy	5 217	0	5 217	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 540	3 269	5 271	161,3%
Kaucje z tytułu umów o budowę	0	0	0	
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	0	0	0	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	257	149	108	72,5%
Pożyczki udzielone	13 406	4 667	8 740	187,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 655	741	2 913	393,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	126	141	-15	-10,4%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	

	30.06.2016	31.12.2015	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	177 171	173 241	3 930	2,3%
Kapitał własny	100 845	98 056	2 789	2,8%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Udziały własne	0	0	0	
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	0	0	0	
Pozostałe kapitały	91 381	89 912	1 469	1,6%
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	51 552	58 157	- 6 606	-11,4%
Wynik roku bieżącego	2 789	1 469	1 320	89,9%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	100 845	98 056	2 789	2,8%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	0	0	0	
Zobowiązania długoterminowe	49 653	62 754	-13 101	-20,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	48 541	61 206	-12 665	-20,7%
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	23	23	0	0,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 089	1 525	-436	-28,6%
Przychody przyszłych okresów	0	0	0	
Zobowiązania krótkoterminowe	26 673	12 430	14 242	114,6%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 287	567	720	127,1%
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	0	0	0	
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	24 426	10 145	14 280	140,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	959	1 717	-758	-44,1%
Przychody przyszłych okresów	0	0	0	

Na dzień 30 czerwca 2016 r. wartość aktywów Spółki UNIDEVELOPMENT S.A. wzrosła o 3 930 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2015 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów obrotowych o 248,0%

(22 234 tys. zł), mimo jednoczesnego spadku wartości aktywów trwałych o 11,1% (18 304 tys. zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2016	30.06.2015	tys. PLN	%
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	48 159	20 135	28 024	139,2%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 009	4 572	1 437	31,4%
Przychody ze sprzedaży ogółem	54 168	24 707	29 461	119,2%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	38 269	18 382	19 887	108,2%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	6 013	4 560	1 453	31,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 886	1 765	8 121	460,2%
Koszty sprzedaży	3 450	1 372	2 078	151,5%
Koszty ogólnego zarządu	2 268	1 725	544	31,5%
Pozostałe przychody operacyjne	1 034	467	567	121,4%
Pozostałe koszty operacyjne	281	29	252	859,4%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 920	- 895	5 814	- 649,9%
Przychody finansowe	3 802	1 356	2 446	180,4%
Koszty finansowe	2 187	1 681	506	30,1%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	217	-6	222	-3774,8%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 752	- 1 226	7 977	-650,8%
Podatek dochodowy	2 441	-1 290	3 731	-289,2%
Zysk (strata) netto	4 311	64	4 246	6619,0%
Zysk/strata netto przypadający kapitałom mniejszości	- 3	0	-3	
Zysk/strata netto przypadający jednostce dominującej	4 314	64	4 250	6 624,3%

W pierwszej połowie 2016 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z poziomem osiągniętym w analogicznym okresie roku 2015 wzrosły o 29 461 tys. zł, czyli o 119,2%.

Poprawie o 460,2% (tj. o 8 121 tys. zł) w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego uległ zysk brutto ze sprzedaży. Polepszyły się również wartości zysków na pozostałych poziomach.

Zysk brutto ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2016 roku wyniósł 9 886 tys. zł, w roku poprzednim osiągnął wartość 1 765 tys. zł (wzrost o 460,2%). Zysk EBIT wzrósł o 5 814 tys. zł (tj. 649,9%). Zysk brutto poprawił się o 650,8% w stosunku do wartości osiągniętej w analogicznym okresie roku 2015. W konsekwencji powyższego wynik finansowy netto na koniec czerwca 2016 roku wzrósł o 4 246 tys. zł (tj. 6619,0%).

W pierwszej połowie roku 2016 wzrosły koszty sprzedaży (o 2 078 tys. zł), co jest m.in. wynikiem konsekwentnego wprowadzania do sprzedaży nowych projektów. Wskaźnik dla kosztów zarządu w stosunku do sprzedaży 4,19% jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

W pierwszym półroczu 2016 Grupa osiągnęła dodatnie saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych na poziomie 753 tys. zł, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił wzrost o 315 tys. zł (72%), kiedy to Grupa osiągnęła dodatnie saldo na poziomie 438 tys. zł.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2016	30.06.2015	tys. PLN	%
Przychody ze sprzedaży				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	5 024	3 693	1 331	36,0%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	387	-387	-100,0%
Przychody ze sprzedaży ogółem	5 024	4 080	944	23,1%
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	3 652	3 113	539	17,3%
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	0	387	-387	-100,0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 372	580	792	136,5%
Koszty sprzedaży	3	5	-2	-42,9%
Koszty ogólnego zarządu	1 779	1 415	364	25,7%
Pozostałe przychody operacyjne	45	393	-348	-88,6%
Pozostałe koszty operacyjne	157	29	127	435,5%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-522	-477	-45	9,5%
Przychody finansowe	5 325	2 177	3 148	144,6%
Koszty finansowe	2 260	2 233	28	1,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 542	-534	3 076	-576,5%
Podatek dochodowy	-247	151	-398	-263,7%
Zysk (strata) netto	2 789	-684	3 473	-507,5%

W pierwszej połowie 2016 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku 2015 wzrosły się o 944 tys. zł, czyli o 23,1%.

Zysk brutto ze sprzedaży w pierwszej połowie 2016 roku wyniósł 1 372 tys. zł, w analogicznym okresie roku poprzedniego osiągnął wartość 580 tys. zł (wzrost o 136,5%). Zysk EBIT spadł o 45 tys. zł (tj. 9,5%). Zysk brutto uległ poprawie o 576,5 % w stosunku do wartości osiągniętej w analogicznym okresie roku 2015. Wynik na operacjach finansowych wzrósł o 3 121 tys. zł w porównaniu z rokiem 2015. W konsekwencji powyższego wynik finansowy netto na koniec pierwszego półrocza 2016 roku wzrósł o 3 473 tys. zł (tj. 507,5%).

W pierwszej połowie roku 2016 wzrosły koszty ogólnego zarządu Spółki UNIDEVELOPMENT S.A. (o 364 tys. zł) w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, co jest m.in. wynikiem przeprowadzonych zmian kadrowych i organizacyjnych będących skutkiem przejęcia pracowników Grupy MONDAY DEVELOPMENT S.A..

Przez pierwsze 6 miesięcy 2016 Spółka osiągnęła ujemne saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych na poziomie 112 tys. zł, tj. niższym 475 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	30.06.2016	30.06.2015
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	6 752	- 1 226
II. Korekty razem	- 23 388	- 4 127
1. Amortyzacja	85	96
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	628	325
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	22 064
5. Zmiana stanu rezerw	-2 027	- 3 131
6. Zmiana stanu zapasów	-4 406	-48 570
7. Zmiana stanu należności	- 12 245	8 200
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 889	10 257
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 10 743	6 864
10. Inne korekty	-10	-150
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 559	- 83
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 16 636	- 5 353
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	- 25	-26
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	0	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	2 000	10
Nabycie akcji i udziałów	- 1 000	-980
Nabycie obligacji	0	0
Odsetki i dywidendy otrzymane	2 173	106
Pożyczki spłacone/(udzielone)	1 805	-3 845
Nabycie/zbycie aktywów finansowych dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	0	0
Nabycie certyfikatów	- 228	0
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 725	- 4 736
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	8 836	37 250
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 4 218	- 19 250
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-6	-14
Zapłacone odsetki	- 2 614	- 887
Wpływ z obligacji	0	0
Pozostałe	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 999	17 099
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	- 9 912	7 011
Środki pieniężne na początek okresu	16 171	10 086
Środki pieniężne na koniec okresu	6 259	17 097
– w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	914	7 401

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN

	30.06.2016	30.06.2015
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	2 542	- 534
II. Korekty razem	- 10 233	644
1. Amortyzacja	69	96
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 3 599	56
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0
5. Zmiana stanu rezerw	- 758	-130
6. Zmiana stanu zapasów	- 5 217	681
7. Zmiana stanu należności	- 1 373	- 44
8. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	720	-5
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	32	50
10. Inne korekty	0	22
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	- 108	- 83
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 7 691	110
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-25	-33
Nabycie certyfikatów	0	- 23 218
Nabycie akcji i udziałów	9 738	- 965
Nabycie obligacji	0	0
Odsetki i dywidendy otrzymane	4 029	90
Pożyczki spłacone/(udzielone)	- 2 721	- 2754
Pozostałe (weksle)	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 11 021	- 26 880
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	15 700	37 550
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek i kredytów	- 13 820	- 10 750
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
Wpływy z obligacji	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-13	-12
Zapłacone odsetki	- 2 284	-761
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	- 417	26 027
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	2 913	207
Środki pieniężne na początek okresu	741	1 334
Środki pieniężne na koniec okresu	3 655	591

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ								Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane					
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowo z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
01 stycznia 2016	6 675	-25	0	28 544	51 552	45 982	-40 344	7 302	99 685	0	99 685
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych							7 302	-7 302	0		0
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy						1 469	- 1 469		0		0
- zwiększenie kapitału											
- nabycie certyfikatów FIZ											
- kapitał związany z opcjami menadżerskimi											
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną											
- zakup udziałów spółek zależnych											
- UNK na dzień połączenia										-540	-540
- suma dochodów całkowitych								4 314	4 314	-3	4 311
30 czerwca 2016	6 675	-25	0	28 544	51 552	47 451	- 34 511	4 314	103 999	-543	103 456

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYPADAJĄCY NA UDZIAŁOWCÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ								Razem	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
	Pozostałe kapitały					Zyski (straty) zatrzymane					
	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowo-opcje menadżerskie	Kapitał rezerwowy z dopłat udziałowców	Kapitał zapasowy ze sprzedaży udziałów powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) bieżący netto			
01 stycznia 2015	6 675	-25	0	28 544	51 552	40 421	- 40 334	5 551	92 383	0	92 383
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski z lat ubiegłych							5 551	-5 551	0		0
- podział zysku/straty z lat ubiegłych na kapitał zapasowy						5 561	-5 561		0		0
- zwiększenie kapitału	3 500										
- nabycie certyfikatów FIZ											
- kapitał związany z opcjami menadżerskimi											
- zwiększenie kontroli nad spółką zależną											
- zakup udziałów spółek zależnych											
- korekta wyniku lat ubiegłych											
- suma dochodów całkowitych								7 302	7 302		7 302
31 grudnia 2015	6 675	-25	0	28 544	51 552	45 982	-40 344	7 302	99 685	0	99 685

Zmiany w kapitale własnym w pierwszej połowie roku 2016 roku związane są z wypracowaniem zysku.

4.2. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

PASYWA	30.06.2016	31.12.2015
Kapitał własny	103 456	99 685
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	43 344	56 325
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	37 469	50 378
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	75 542	59 024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 131	26 028
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33 453	8 940
RAZEM	222 341	215 034

STRUKTURA KAPITAŁÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN (WYBRANE POZYCJE):

PASYWA	30.06.2016	31.12.2015
Kapitał własny	100 845	98 056
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	49 653	62 754
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	48 541	61 206
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	26 673	12 430
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 287	567
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	24 426	10 146
RAZEM	177 171	173 241

Celem polityki zarządzania strukturą finansowania działalności Grupy jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej.

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym. Wskaźnik ROE dla Grupy UNIDEVELOPMENT obrazujący efektywność

zarządzania kapitałem osiągnął w pierwszej połowie 2016 roku poziom 4,24% (wzrost o 4,23 pkt%) w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego). Przy zadłużeniu na poziomie 0,53 (wskaźnik zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością. Dodatkową rezerwą w zakresie płynności finansowej są utrzymywane limity kredytów obrotowych.

4.3. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera następujące informacje

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek – punkt 6.11 Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem

pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta – punkt 6.9 Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim emitenta – punkt 6.28 Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

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 2016 lokat kapitałowych innych niż zakupione jednostki

funduszy inwestycyjnych. Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych.

4.5. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2016.

4.6. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W dniu 7 marca 2014 r. przeprowadził, w trybie emisji niepublicznej emisję obligacji Serii A o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc), o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, w ilości 20 000 szt. na kwotę 20 000 000 PLN, kuponowych z terminem zapadalności 36 miesięcy (data zapadalności 7 marca 2017).

Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na dalszy rozwój działalności deweloperskiej Grupy UNIDEVELOPMENT. Środki pozyskane z emisji Obligacji wydatkowano na realizację następujących projektów deweloperskich, które zostały przedstawione zgodnie z priorytetem oraz zgodnie z harmonogramem realizacji:

- Pozyskanie części udziałów w jednej z działek wchodzących w skład projektu 360° celem osiągnięcia stanu posiadania na poziomie 100% oraz uzupełnienie wkładu własnego wymaganego przez bank do sfinansowania inwestycji - projekt deweloperski w Warszawie,
- nabycie gruntu pod inwestycję GAMA – projekt deweloperski Warszawa
- nabycie gruntu pod inwestycję na Osiedlu Czarnieckiego - projekt deweloperski w Poznaniu,
- finansowanie wkładu własnego w projekt Szczęśliwicka - projekt deweloperski w Warszawie.

5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2016 ROKU

5.1. ZDARZENIA W OKRESIE I PÓŁROCZA 2016 ROKU

1) Zawarcie przez UNIDEVELOPMENT S.A. umowy objęcia akcji w MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu

W dniu 5 stycznia 2016 roku Spółka UNIDEVELOPMENT S.A. zawarła ze spółką MONDAY DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Poznaniu (MONDAY DEVELOPMENT) umowę objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii C, na mocy której Spółka UNIDEVELOPMENT S.A. objęła 10 000 000 akcji

zwykłych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym MONDAY DEVELOPMENT o wartości nominalnej 0,14 zł każda akcja.

Akcje zostały objęte po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej tj. 0,14 zł za akcję i łącznej wartości 1,4 mln zł za wszystkie obejmowane akcje. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego MONDAY DEVELOPMENT przez właściwy sąd rejestrowy, Spółka UNIDEVELOPMENT

S.A. będzie dysponował większością 92,7% głosów na walnym zgromadzeniu MONDAY DEVELOPMENT i tym samym MONDAY DEVELOPMENT uzyska status spółki odpowiednio zależnej bezpośrednio od UNIDEVELOPMENT S.A.. Przed ww. zdarzeniem spółka pod firmą UNIDEVELOPMENT S.A. nie posiadała żadnych akcji spółki MONDAY DEVELOPMENT S.A. oraz nie posiadała żadnych głosów na walnym zgromadzeniu spółki MONDAY DEVELOPMENT S.A.

MONDAY DEVELOPMENT jest to firma deweloperska realizująca inwestycje mieszkaniowe, biurowe i gruntowe na terenie Poznania i jego okolic. Grupa działa na poznańskim rynku od 2003 roku. Aktualnie MONDAY DEVELOPMENT obsługuje projekty mieszkaniowe na terenie Poznania oraz projekt biurowy w ścisłym centrum Poznania. Od czerwca 2010 roku Spółka notowana jest na rynku GPW New Connect. Na przestrzeni 5 lat spółki z Grupy UNIBEP współpracowały ze spółkami z Grupy MONDAY DEVELOPMENT w zakresie realizacji projektów deweloperskich w Poznaniu (Osiedle Hevelia, Osiedle Czarnieckiego) oraz przygotowania do pozyskania nowych nieruchomości pod projekty deweloperskie. (RB nr 1/2016)

Nabycie akcji miało na celu wzmocnienie pozycji Grupy UNIDEVELOPMENT na rynku poznańskim. MONDAY DEVELOPMENT S.A. świadczył usługi zastępstwa inwestycyjnego oraz komercjalizacji m.in. dla wszystkich projektów Grupy UNIDEVELOPMENT prowadzonych w Poznaniu.

2) Podpisanie umowy kredytowej przez UNIGO Sp. z o.o.

W dniu 22 lutego 2016 r. UNIGO Sp. z o.o. (Spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę o kredyt z przeznaczeniem na finansowanie realizowanej przez Spółkę inwestycji mieszkaniowej GAMA, zlokalizowanej przy ul. Kondratowicza w Warszawie.



W ramach ww. umowy, Bank udzielił Spółce kredytu do kwoty 55,04 mln zł (słownie: pięćdziesiąt pięć

milionów czterdzieści tysięcy złotych) na okres do dnia 30 czerwca 2018 r. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu netto oraz kredytu do kwoty 2,5 mln zł (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych) na sfinansowanie VAT od powyższych kosztów, który będzie spłacany na bieżąco ze zwrotów VAT, z terminem spłaty najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017 r. Warunki finansowe, na których UNIGO Sp. z o.o. będzie korzystać z przyznanego kredytu nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego rodzaju umów. (RB nr 3/2016)

3) Zawarcie aneksu do umowy na wykonanie osiedla mieszkaniowego URSA – Smart City w Warszawie

W dniu 21 marca 2016r. spółka SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. zawarła z UNIBEP S.A. aneks do umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, na mocy którego Zamawiający zlecił UNIBEP SA realizację drugiego etapu budowy osiedla mieszkaniowego pod nazwą URSA – Smart City.



Termin zakończenia realizacji drugiego etapu został określony na II kwartał 2017 r. Na mocy Aneksu zaktualizowano wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac dla poszczególnych etapów robót i aktualnie wynagrodzenie za realizację I etapu inwestycji wynosi 35,7 mln zł a wynagrodzenie za realizację II etapu zostało ustalone na poziomie 31,9 mln zł.

4) Podpisanie umowy nabycia prawa własności nieruchomości przez UNIBALATON Sp. z o.o.

W dniu w dniu 29 marca 2016 roku spółka UNIBALATON Sp. z o.o. (Spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) nabyła od osób fizycznych, pozostałe 80% prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,4543 ha (20% Nieruchomości Spółka nabyła w 2013 roku) oraz 100% prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,1000 ha,

położonych w Warszawie w Dzielnicy Praga Południe przy ulicy Kapelanów Armii Krajowej (Nieruchomość).

Łączna cena zakupu wyżej wymienionych nieruchomości, w których Spółka posiada 100% prawa własności wyniosła 6,5 mln zł brutto.

Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „360 Etap II” z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała UNIDEVELOPMENT S.A. (RB nr 7/2016)

5) Podpisanie porozumienia dot. realizacji wspólnego przedsięwzięcia na nieruchomościach położonych w Warszawie

W dniu 8 kwietnia 2016 r. pomiędzy UNIDEVELOPMENT S.A. a spółką POLPAIN-PUTKA Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (POLPAIN-PUTKA) oraz dwiema jednostkami powiązanych z tym podmiotem zostało zawarte Porozumienie, na mocy którego Umowa z dnia 2 lipca 2014 r. na realizację wspólnego przedsięwzięcia na nieruchomościach z przeznaczeniem na realizację osiedli przy ul. Przeworskiej w Warszawie uległa rozwiązaniu.

Do dnia zawarcia Porozumienia nie została rozpoczęta realizacja postanowień Umowy w szczególności w zakresie utworzenia spółek celowych, których zadaniem miała być realizacja poszczególnych etapów Inwestycji. Jednocześnie zgodnie z Porozumieniem strony ustaliły brak istotnych finansowych rozliczeń z tytułu rozwiązania Umowy. (RB nr 8/2016)

6) Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto.

W dniu 28 kwietnia 2016 roku UNIDEVELOPMENT S.A. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży na nabycie prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu w Dzielnicy Stare Miasto, o łącznej powierzchni 1,2416 ha.

Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie jednego miesiąca od pierwszego dnia, w którym łącznie zaistnieją poniższe okoliczności:

a) wydana zostanie ostateczna decyzja o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości,

b) do dnia 31 sierpnia 2016 roku nastąpi podział jednej z działek wyżej wymienionej nieruchomości, nie później jednak niż 30 września 2016 roku.

Cena zakupu nieruchomości wynosi 13,0 mln zł netto.

Na przedmiotowej nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do UNIDEVELOPMENT S.A. (RB nr 11/2016)

7) Cofnięcie pozwów wniesionych przeciwko WOLA HOUSE Sp. z o.o.

W dniu 28 kwietnia 2016 r., ARCH MAGIC Sp. z o.o. S.K.A. cofnął wniesione przeciwko WOLA HOUSE Sp. z o.o. pozwy o zapłatę kwoty 482 746,00 zł (sygn. akt XVI GC 1226/15) oraz kwoty 190 921,00 zł (sygn. akt XVI GNc 128/16) ze zrzeczeniem się roszczenia, na skutek dokonania przez WOLA HOUSE sp. z o.o. zapłaty należności objętych przedmiotowym powództwem.

Łączna kwota zapłaty dokonanej przez WOLA HOUSE sp. z o.o. na zaspokojenie roszczeń objętych ww. powództwami wyniosła 481 309,80 zł.

8) Sprzedaż udziałów w spółce WOLA HOUSE Sp. z o.o.

W dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy UNIDEVELOPMENT S.A. (Sprzedający), a MURAPOL Projekt sp. z o.o. PP sp. k. (Kupujący), przy udziale UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (UNIDE FIZ) i WOLA HOUSE sp. z o.o. (WOLA HOUSE) została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w WOLA HOUSE (Umowa) wraz z subrogacją zobowiązań spółki WOLA HOUSE.

Na podstawie Umowy Kupujący nabył wszystkie udziały w WOLA HOUSE. W ramach rozliczenia transakcji uzyskane wpływy zostaną rozdysponowane pomiędzy Sprzedającego oraz UNIDE FIZ w związku z rozliczeniem pożyczek udzielonych przez ten podmiot na rzecz WOLA HOUSE na zasadach określonych w treści Umowy. Przeniesienie prawa własności udziałów na rzecz Kupującego nastąpiło w dniu zawarcia Umowy. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Pozostałe istotne warunki Umowy nie odbiegają jednocześnie od warunków standardowych dla tego typu transakcji.

WOLA HOUSE jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu o powierzchni ok. 0,56 ha

zlokalizowanej w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia (Nieruchomość). Pierwotnie na Nieruchomości WOLA HOUSE miała samodzielnie realizować inwestycję w postaci budowy budynku biurowego. Do dnia zawarcia Umowy nie została rozpoczęta realizacja prac budowlanych w ramach projektu. Ze względu na to, że realizacja ww. inwestycji odbiega od aktualnej koncepcji rozwoju działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej UNIBEP na rynku warszawskim, podjęta została decyzja o rezygnacji z jej realizacji i sprzedaży udziałów w Wola House podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Umowa została zawarta w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w WOLA HOUSE, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr 1015/2016 sporządzonym w dniu 05 lutego 2016 roku w przez notariusza Małgorzatę Kędzierską, zawartej pod warunkami zawieszającymi obejmującymi w szczególności uzyskanie decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę dotyczącego Nieruchomości zgodnego z uzgodnionymi parametrami, zmiany celu użytkowania wieczystego Nieruchomości zgodnie z ustalonymi parametrami, posiadanie przez WOLA HOUSE statusu użytkownika wieczystego całości Nieruchomości, zapewnienie dostępu Nieruchomości do odpowiedniej infrastruktury oraz przekazanie Kupującemu kompletu dokumentacji dotyczącej pozwolenia na budowę o uzgodnionych parametrach, przy czym ostatnie warunki zawieszające zostały spełnione w dniu zawarcia Umowy. (RB nr 12/2016)

9) Poręczenie i umowa wsparcia udzielone jednostce zależnej przez UNIBEP S.A.

W dniu 23 maja 2016 r. zawarta została pomiędzy UNIBEP S.A. (UNIBEP), spółką zależną UNIGO sp. z o.o. (UNIGO) a Bankiem PEKAO S.A. (Bank) umowa warunkowego poręczenia (Umowa Poręczenia) na mocy, której UNIBEP udzielił nieodwołalnie poręczenia za zobowiązania UNIGO wynikające z zawartej w lutym 2016 r. przez ten podmiot umowy na mocy, której Bank udzielił UNIGO kredytu złotowego z terminem spłaty do czerwca

2018 r. (Kredyt). O zawarciu umowy kredytowej przez UNIGO informowano m.in. w raporcie bieżącym nr 3/2016.

Powyższe zobowiązanie UNIBEP z tytułu udzielonego poręczenia będzie odpowiadać wysokości zadłużenia kredytobiorcy (UNIGO) z tytułu kredytu, jednak nie więcej niż kwota kredytu tj. 57.540.00,00 PLN pomniejszona o wartość umów zawartych w ramach przedsprzedaży lokali znajdujących się w ofercie inwestycji realizowanej przez UNIGO z wykorzystaniem środków pozyskanych z Kredytu (Inwestycja). Poręczenie, o którym mowa powyżej zostało zawarte pod warunkiem zawieszającym i wejdzie w życie po upływie okresu dostępności kredytu o którym mowa powyżej (tj. okres nie dłuższy niż do 30 czerwca 2017 r.) jeżeli w określonych umownie terminach poziom przedsprzedaży nie osiągnie uzgodnionych wielkości, przy czym Umowa Poręczenia przewiduje dwa momenty dla których rozpatrywane będzie spełnienie ww. warunku zwieszającego tj. upływ okresu dostępności kredytu oraz upływ kolejnych 6 miesięcy od ww. daty. Poręczenie zostało zawarte na okres do czerwca 2021 r.

Jednocześnie w dniu 23 maja 2016 r. UNIBEP oraz UNIDEVELOPMENT S.A. (UNIDEVELOPMENT) udzieliły solidarnego poręczenia za zobowiązania UNIGO na rzecz Banku z tytułu kredytu pomostowego w wysokości 12 mln zł udzielonego w lutym 2016 r. UNIGO przez Bank. Poręczenie to zostało udzielone na okres do czerwca 2019 r. Powyższe poręczenie kredytu pomostowego wygaśnie po spełnieniu warunków uruchomienia I transzy Kredytu.

W dniu 23 maja 2016 r. UNIBEP, UNIGO oraz Bank zawarły dodatkowo umowę wsparcia projektu na mocy której w określonych umownie przypadkach UNIBEP udzieli wsparcia UNIGO w zakresie pokrycia kosztów budowy Inwestycji jednak do kwoty nie wyższej jak 24 244 000,00 PLN.

Transakcja wsparcia, o której mowa powyżej jak również poręczenia pomiędzy UNIBEP a UNIGO i UNIDEVELOPMENT zostały zawarte na warunkach rynkowych. (RB nr 14/2016)

5.2. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

1) Podpisanie umowy pożyczki przez UNIDEVELOPMENT S.A. z podmiotem dominującym

UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 20 lipca 2016 r. podpisał umowę pożyczki, w której Pożyczkodawcą jest spółka UNIBEP S.A. (podmiot posiadający 97,63% akcji UNIDEVELOPMENT S.A.) natomiast wartość pożyczki wynosi 30 000 000,00 zł z terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2019 r.

Środki z uzyskanej pożyczki zostaną wykorzystane na zwiększenie kapitału obrotowego Grupy UNIDEVELOPMENT, który zostanie przeznaczony na finansowanie projektów, zakup nowych gruntów oraz refinansowanie obecnego zadłużenia. (RB nr 16/2016)

2) Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w Warszawie.

W dniu 8 sierpnia 2016 roku spółka SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A., dalej zwana: Spółka SZCZĘŚLIWICKA) zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank) umowę kredytową (Umowa) na mocy, której Bank udzielił Spółce SZCZĘŚLIWICKA nieodnawialnego kredytu budowlanego w maksymalnej wysokości ok. 89 mln zł (Kredyt Deweloperski) oraz rewalwingowego kredytu VAT w maksymalnej wysokości 5 mln zł (Kredyt VAT).

Kredyt Deweloperski udzielony został Spółce SZCZĘŚLIWICKA z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 70% kosztów inwestycji deweloperskiej pod nazwą „DOM AWANGARDA” w segmencie mieszkaniowym w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.



Kredyt VAT został z kolei udzielony ww. spółce z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami ww. projektu oraz na zapłatę podatku VAT do urzędu skarbowego, należnego w związku z otrzymanymi od nabywców wpłatami na poczet ceny sprzedaży na podstawie przedwstępnych umów sprzedaży.

Termin spłaty w odniesieniu do Kredytu Deweloperskiego, został ustalony, jako najwcześniejsza z poniższych dat: (i) dzień przypadający dwanaście miesięcy po dacie zakończenia budowy, (ii) dzień przypadający trzydzieści miesięcy po dacie pierwszej wypłaty Kredytu Deweloperskiego, (iii) dzień przypadający trzydzieści sześć miesięcy po dacie zawarcia Umowy, tj. 8 sierpnia 2019 roku. Natomiast w odniesieniu do Kredytu VAT, termin spłaty został ustalony, jako najwcześniejsza z poniższych dat: (i) dzień przypadający sześć miesięcy po dacie zakończenia budowy, (ii) dzień przypadający dwadzieścia cztery miesiące po dacie pierwszej wypłaty Kredytu Deweloperskiego, (iii) dzień przypadający trzydzieści miesięcy po dacie zawarcia Umowy, tj. 8 lutego 2019 roku.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy z tytułu udzielonych kredytów są w szczególności: mająca najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem zwolnienia dozwolonego zabezpieczenia, umowna hipoteka do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie Umowy kwoty kredytów na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.; mający najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150 % maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie Umowy kwoty kredytów oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Spółki SZCZĘŚLIWICKA; mające najwyższe pierwszeństwo zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150 % maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie Umowy kwoty kredytów oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych Spółki SZCZĘŚLIWICKA prowadzonych przez Bank. (RB nr 17/2016)

3) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej / Bitwy Warszawskiej 1920 r.

W dniu 11 sierpnia 2016 r. została zawarta umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Umowa)



Zamawiającym jest Spółka SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. (spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) z siedzibą w Warszawie (Zamawiający), zaś generalnym wykonawcą jest UNIBEP S.A. (Generalny Wykonawca).

Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie przez Generalnego Wykonawcę na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie u zbiegu ul. Szczęśliwickiej i ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. inwestycji pod nazwą DOM AWANGARDA, obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz garażem podziemnym. W budynku o wysokości 7 kondygnacji znajdzie się 313 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych oraz 302 miejsca w garażu podziemnym i 9 zewnętrznych miejsc postojowych. (Inwestycja).

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na III kwartał 2016 r., zaś zakończenia na I kwartał 2018 roku.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu ww. Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi ok. 70 mln zł netto.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty kar umownych przez Generalnego Wykonawcę na rzecz Zamawiającego m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Zamawiającego prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

Organizacja procesu sprzedaży inwestycji należy do UNIDEVELOPMENT S.A.. 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. (RB nr 18/2016)

4) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kapelanów AK

W dniu 17 sierpnia 2016 r. została zawarta umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kapelanów AK w Warszawie.



Zamawiającym jest spółka UNIBALATON Sp. z o.o. (spółka należąca zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) z siedzibą w Warszawie, zaś generalnym wykonawcą jest UNIBEP S.A. (Generalny Wykonawca).

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie przez Generalnego Wykonawcę na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Kapelanów AK zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym pn. OSIEDLE 360° Etap II, obejmującego budowę dwóch budynków wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz połączeniem z drogą publiczną. W budynkach o wysokości od 6 do 9 kondygnacji znajdzie się 116 mieszkań, 4 lokale usługowe oraz 143 miejsca postojowe.

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji ustalony został na III kwartał 2016 roku, zaś zakończenia na I kwartał 2018 roku.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu w/w Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 28,68 mln zł netto.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty kar umownych przez Generalnego Wykonawcę na rzecz Zamawiającego m.in. za opóźnienie w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od

Umowy. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Zamawiającego prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych. Łączna wysokość kar umownych ze wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto.

Organizacja procesu sprzedaży Inwestycji należy do UNIDEVELOPMENT S.A.

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. (ESPI RB nr 2/2016)

5) Aktualizacja informacji nt. nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. w Warszawie

W związku z:

a) zawartą w dniu 21 grudnia 2015 r., pomiędzy spółką Szczęśliwicka Sp. z o.o. (spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A.) z siedzibą w Warszawie („Kupujący”) oraz ORBIS S.A. („Sprzedający”) umową sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w przy ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 16 i 16A („Umowa”) - raport bieżący EBI nr 23/2015 z dnia 21 grudnia 2015 roku);

b) uzyskaniem przez Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę, w ramach której zatwierdzony został projekt budowlany przewidujący dla Nieruchomości, dopuszczalną powierzchnię użytkową mieszkań i usług o łącznej powierzchni 19 419,62 m²,

zgodnie z postanowieniami Umowy, Kupujący przekazał Sprzedającemu informację o ziszczeniu się okoliczności przewidzianej w Umowie, od której strony Umowy uzależniły możliwość dokonania korekty ceny nabycia Nieruchomości. Wobec powyższego cena sprzedaży za Nieruchomość należna ORBIS S.A. zostanie skorygowana w ten sposób, iż Kupujący zapłaci Sprzedającemu dodatkowo kwotę w wysokości 4 419 620,00 zł netto, co daje łączną kwotę zakupu Nieruchomości w wysokości 26 419 620,00 złotych netto.

Zapłata Sprzedającemu powyżej wskazanej kwoty korekty ceny sprzedaży nastąpi w terminie 7 dni od dnia przekazania Kupującemu przez Sprzedającego

informacji niezbędnych do dokonania przelewu środków, w tym wskazania właściwego rachunku bankowego. (ESPI RB nr 3/2016)

6) Porozumienie dotyczące wycofania aktywów pieniężnych ze spółki Monday Sołacz sp. z o.o. z/s w Poznaniu przez niektórych wspólników

W dniu 24 sierpnia 2016 r. zawarte zostało porozumienie pomiędzy UNIDEVELOPMENT S.A., spółką Monday Sołacz sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, spółką Monday Development S.A. (spółka zależna od UNIDEVELOPMENT S.A. oraz wspólnik w spółce Monday Sołacz sp. z o.o.) oraz pozostałymi wspólnikami spółki Monday Sołacz sp. z o.o. będącymi osobami fizycznymi („Porozumienie”).

Porozumienie zostało zawarte w związku z decyzją o wycofaniu przez wspólników będących osobami fizycznymi („Wspólnicy”) ze spółki Monday Sołacz sp. z o.o. („Spółka”) wszystkich posiadanych przez nich aktywów pieniężnych uprzednio wpłaconych do Spółki, poprzez umorzenie udziałów posiadanych przez tych wspólników w Spółce. Ww. transakcja wycofania aktywów będzie przebiegać w drodze uprzedniego podwyższenia kapitału zakładowego w Spółce a następnie obniżenia kapitału zakładowego poprzez umorzenie udziałów przysługujących Wspólnikom (osobom fizycznym) w Spółce.

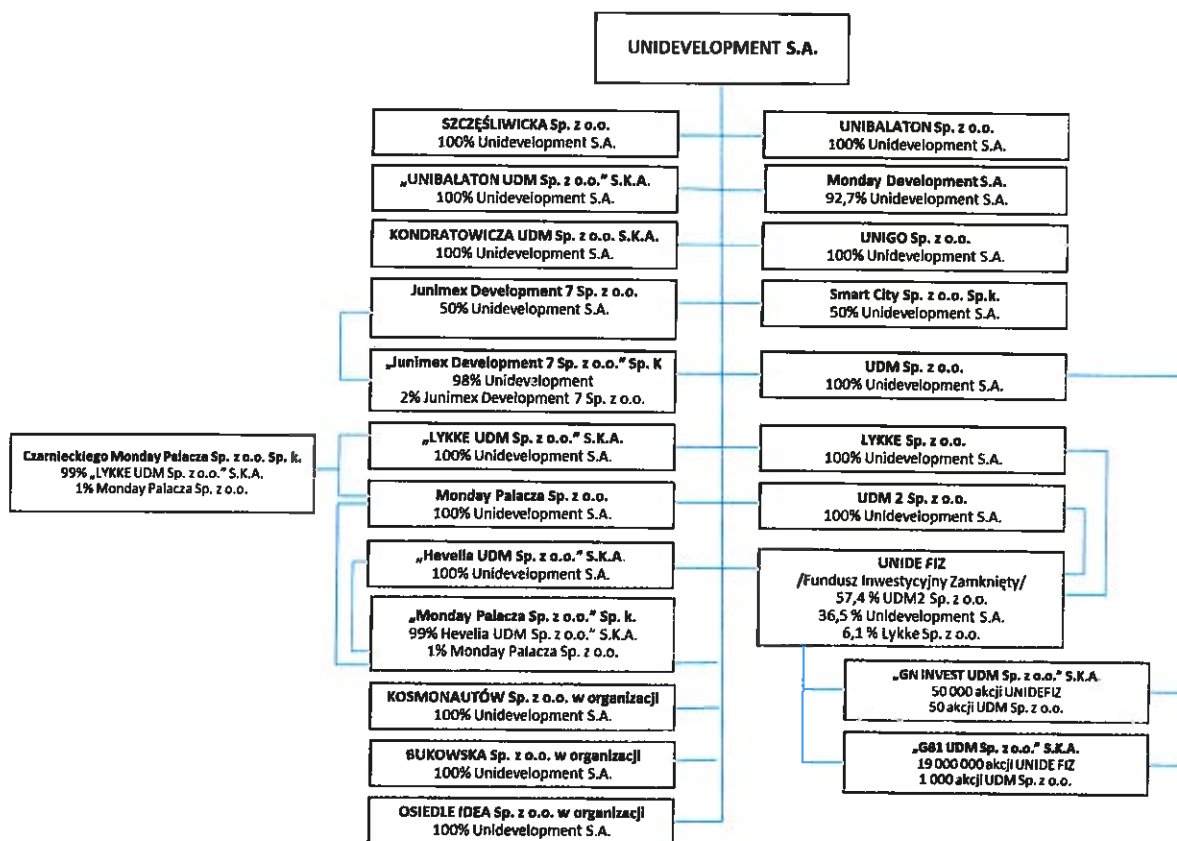
Nowopowstałe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki zostaną objęte w całości przez Monday Development S.A., a tym samym Monday Development S.A. stanie się jedynym wspólnikiem Spółki.

Wyplata wynagrodzenia za umorzone udziały w łącznej kwocie 4.560.000,00 zł nastąpi ze środków pochodzących z nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów wniesionych przez Wspólników do Spółki, przy czym uzyskane w ten sposób kwoty pieniężne zostaną przeznaczone przez Wspólników na zakup lokali w inwestycji realizowanej przez Spółkę.

Zabezpieczeniem zapłaty na rzecz Wspólników ww. wynagrodzenia za umorzenie udziałów w Spółce lub też zapłaty kwoty agio na wypadek, gdyby do umorzenia udziałów w Spółce nie doszło z przyczyn niezależnych od Wspólników jest podanie się egzekucji w trybie art. 777 ust 1 pkt 4 KPC do kwoty wynagrodzenia przez Spółkę, Monday Development S.A. oraz UNIDEVELOPMENT S.A. (ESPI RB nr 4/2016)

6. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT (STAN NA DZIEŃ 25 sierpnia 2016 roku)



6.1. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE UNIDEVELOPMENT

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIDEVELOPMENT S.A. składa się z 14 spółek, w których UNIDEVELOPMENT S.A. posiada bezpośrednio 100% udziałów, z tego 3 w organizacji oraz 8 spółek, w których posiada pośrednią kontrolę (wg schematu w pkt. 6) i UNIDE Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego.

Informacja o spółkach Grupy zawarta jest w punktach 1.1 i 2.1 Skonsolidowanego Skróconego Sprawozdania Finansowego za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30

czerwca 2016 roku, a o dokonanych w pierwszym półroczu 2016 roku połączeniach jednostek gospodarczych w punkcie 6.23 Skonsolidowanego Skróconego Sprawozdania Finansowego, natomiast o inwestycjach w jednostkach wycenianych metodą praw własności w punkcie 6.24 Skonsolidowanego Skróconego Sprawozdania Finansowego.

6.2. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY UNIDEVELOPMENT

Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT w I półroczu 2016

Wpływ na strukturę Grupy w okresie po 31 grudnia 2015 ma zawarcie przez UNIDEVELOPMENT SA umowy objęcia akcji w MONDAY DEVELOPMENT SA.

UNIDEVELOPMENT SA w dniu 5 stycznia 2016 r. zawarła ze spółką MONDAY DEVELOPMENT SA umowę, na mocy której UNIDEVELOPMENT SA objęła 10 000 000 akcji zwykłych serii C w podwyższonym kapitale zakładowym MONDAY DEVELOPMENT o wartości nominalnej 0,14 zł

każda akcja. Wydarzenie opisane zostało w raporcie bieżącym nr 1/2016.

Nabycie akcji miało na celu wzmocnienie pozycji Grupy UNIDEVELOPMENT na rynku poznańskim. MONDAY DEVELOPMENT S.A. świadczył usługi zastępstwa inwestycyjnego oraz komercjalizacji m.in. dla wszystkich projektów Grupy UNIDEVELOPMENT prowadzonych w Poznaniu.

Dodatkowo w związku ze zmianą koncepcji w zakresie funkcjonowania w Grupie spółki WOLA HOSUE Sp. z o.o. przygotowującej do realizacji projekt deweloperski HORYZONT, w dniu 12 maja 2016 r. pomiędzy UNIDEVELOPMENT S.A. (Sprzedający), a MURAPOL Projekt sp. z o.o. PP sp. k. (Kupujący), przy udziale UNIDE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (UNIDE FIZ) i WOLA HOUSE sp. z o.o. (WOLA HOUSE) została zawarta umowa sprzedaży wszystkich udziałów w spółce WOLA HOUSE (Umowa) wraz z subrogacją zobowiązań spółki WOLA HOUSE.

Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym

W związku z przygotowaniem do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich w dniu 14 lipca 2016 roku spółka UNIDEVELOPMENT S.A., jako jedyny wspólnik zawiązała 3 nowe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością:

1. pod firmą OSIEDLE IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „w organizacji” (akt założycielski Rep A nr 1403/2016 z dnia 14 lipca

2016 r.) z siedzibą w Warszawie. Kapitał zakładowy wynosi 5 000 zł. W skład pierwszego Zarządu powołani zostali:

Zbigniew Gościcki – Prezes Zarządu;
Miroslaw Szczepański – Wiceprezes Zarządu;
Mariusz Przystupa – Członek Zarządu.

2. pod firmą BUKOWSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „w organizacji” (akt założycielski Rep A nr 1398/2016 z dnia 14 lipca 2016 r.).

Siedzibą spółki jest Poznań. Kapitał zakładowy wynosi 5 000 zł. W skład pierwszego Zarządu powołani zostali:

Zbigniew Gościcki – Prezes Zarządu;
Miroslaw Szczepański – Wiceprezes Zarządu;
Mariusz Przystupa – Członek Zarządu.

3. pod firmą KOSMONAUTÓW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „w organizacji” (akt założycielski Rep A nr 1393/2016 z dnia 14 lipca 2016 r.).

Siedzibą spółki jest Poznań. Kapitał zakładowy wynosi 5 000 zł. W skład pierwszego Zarządu powołani zostali:

Zbigniew Gościcki – Prezes Zarządu;
Miroslaw Szczepański – Wiceprezes Zarządu;
Mariusz Przystupa – Członek Zarządu.

6.3. WŁADZE UNIDEVELOPMENT S.A.

ZARZĄD

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT S.A.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki i Regulaminu Zarządu. Zarząd Spółki składa się z trzech osób.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,
Miroslaw Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
Mariusz Przystupa – Członek Zarządu.

W dniu 8 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła Uchwałę nr 14/2016 rozszerzającą skład

Zarządu Spółki UNIDEVELOPMENT S.A. począwszy od zakończenia I kadencji Zarządu Spółki, który będzie składał się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu.

Ponadto, w dniu 8 kwietnia 2016 Rada Nadzorcza podjęła Uchwały nr 15/2016, 16/2016 oraz 17/2016 powołujące odpowiednio Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego na Prezesa Zarządu, Pana Miroslawa Szczepańskiego na Wiceprezesa Zarządu i Pana Mariusza Przystupę na Członka Zarządu Emitenta II Kadencji.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie II Kadencji Emitenta wynosi 3 (trzy) lata i rozpoczyna się od dnia 22 maja 2016 r. (RB nr 9/2016)

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.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie bądź Wiceprezes Zarządu/Członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

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

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Bożena Lachocka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej

Leszek Marek Gołąbiecki – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 31 maja 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIDEVELOPMENT S.A. podjęło Uchwałę nr 19 w sprawie ustalenia 5-cioosobowego składu Rady Nadzorczej, a następnie Uchwałą nr 20 postanowiło o uzupełnieniu składu Rady Nadzorczej i ustaliło wybór jednej osoby do Rady Nadzorczej.

Uchwałą nr 21 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIDEVELOPMENT S.A. z dniem 6 sierpnia 2016 roku powołało Pana **Artura Lebedzińskiego** na Członka Rady Nadzorczej na II kadencję.

7. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKCJONARIUSZY

Na dzień 30 czerwca 2016 roku kapitał zakładowy UNIDEVELOPMENT S.A. 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 S.A.	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 S.A. na dzień 30.06.2016

Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT S.A.

W roku 2016 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT S.A.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiła zmiana akcjonariuszy posiadających ponad 5% w kapitale akcyjnym, poza opisaną poniżej.

W wyniku podwyższenia kapitału podstawowego UNIDEVELOPMENT S.A. w drodze emisji nowych 35 mln akcji serii B i objęciu ich przez głównego akcjonariusza UNIBEP S.A. Akcjonariusz ten posiada na dzień bilansowy 92,88% akcji Spółki, a tym samym jako jedyny posiada ponad 5% akcji. (RB nr 4/2014)

W dniu 27 stycznia 2015 r. UNIBEP S.A. nabył od Pana Mariusza Sawoniewskiego 3 170 000 (trzy miliony sto siedemdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii A, spółki UNIDEVELOPMENT S.A. W wyniku dokonanej transakcji UNIBEP S.A. posiada 65 170 000 akcji stanowiących 97,63% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A. (RB 2/2015)

8. POZOSTAŁE ISTOTNE INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUPY UNIDEVELOPMENT

8.1. SPRAWY ADMINISTRACYJNE I POSTĘPOWANIA SĄDOWE

UNIBALATON sp. z o.o.

W dniu 21 kwietnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydało orzeczenie w sprawie z odwołania stowarzyszenia: „Liga Ochrony Fauny i Flory RP” od decyzji Nr 22/Cp/PPd/2014 dotyczącej skablowania linii napowietrznej 110 kV przy ul. Kapelanów AK o uchyleniu zaskarżonej decyzji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania.

UNIDEVELOPMENT S.A.

Postępowanie administracyjne przy udziale spółki UNIDEVELOPMENT S.A. prowadzone jest przed Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy, Urząd Dzielnicy Targówek, Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Targówek. Postępowanie dotyczy nałożenia na spółkę UNIDEVELOPMENT S.A. administracyjnej kary pieniężnej w wysokości 276 497,43 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 43/100) za usunięcie bez wymaganego zezwolenia drzew z terenu nieruchomości położonej przy ul. Goworowskiej 17 w Warszawie. Na skutek odwołania od decyzji organu I instancji wniesionego w dniu 13 stycznia 2014 r. decyzja o nałożeniu kary została uchylona i sprawa przekazana została organowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na fakt, iż organ I instancji nie wyjaśnił dostatecznie wszystkich okoliczności sprawy, a przede wszystkim nie ustalił bez żadnych wątpliwości, kto dopuścił się wycięcia drzew na przedmiotowej nieruchomości.

Sygn. akt IV SA/Wa 250/16

GN INVEST UDM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie toczy się postępowanie z powództwa nabywcy lokalu mieszkalnego w inwestycji przy ul. Wyścigowej 14 w Warszawie o zapłatę przeciwko GN INVEST UDM Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Sygn. akt: II C 170/15.

Wartość przedmiotu sporu: 23 659,00 zł

WOLA HOUSE sp. z o.o.

Spór sądowy toczący się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pomiędzy Wola House sp. z o.o. oraz Gminą m.st. Warszawa o podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

Postępowanie sądowe jest kontynuowane przez spółkę Wola House sp. z o.o., która na skutek sprzedaży 100 % udziałów przez jedynego wspólnika tj. spółkę Unidevelopment S.A. do podmiotu trzeciego, nie należy już do grupy kapitałowej Unidevelopment. Wyżej opisana transakcja sprzedaży udziałów miała miejsce w dniu 12 maja 2016 r. (RB nr 12/2016). W jej wyniku występuje potencjalne zobowiązanie spółki Unidevelopment S.A. do zapłaty kwoty z tytułu podwyższonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki o numerze ew. 27/2 za okres sprzed dnia zawarcia ww. umowy, w przypadku ustalenia takiej podwyżki przez Sąd Okręgowy w Warszawie (w sprawie o sygn. akt: XXV C 116/16) wobec Wola House sp. z o.o. Zobowiązanie do zapłaty ww. podwyższonej opłaty za użytkowanie wieczyste korzysta z poręczenia do kwoty 2 mln zł, udzielonego przez Unidevelopment S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Wola House sp. z o.o. powstałych przed dniem zawarcia ww. umowy i niewskazanych wprost w tej umowie.

LYKKE sp. z o.o.

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny wszczęte zostało postępowanie z powództwa nabywców lokalu mieszkalnego w inwestycji LYKKE o zapłatę przeciwko LYKKE Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sygn. akt: II C 1316/16.

Wartość przedmiotu sporu: 4 307,00 zł

MONDAY PALACZA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Sp.K.

Przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, I Wydział Cywilny wszczęte zostało postępowanie z powództwa nabywcy lokalu w inwestycji przy ul. Heweliusza 5a/18 w Poznaniu o zapłatę przeciwko MONDAY PALACZA sp. z o.o. Sp.k.

Sygn. akt: I C 667/16/2.

Wartość przedmiotu sporu: 23 000,00 zł

8.2. UMOWY Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIDEVELOPMENT S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które byłyby istotne lub byłyby zawierane na warunkach innych niż rynkowe i odbiegały od innych transakcji tego typu na rynku.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 6.25 i 6.28 Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy UNIDEVELOPMENT. Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Grupy UNIDEVELOPMENT.

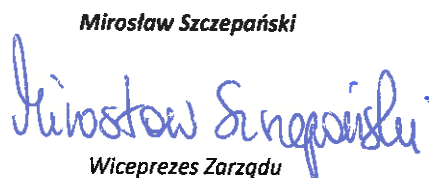
Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdania finansowego Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 roku – PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

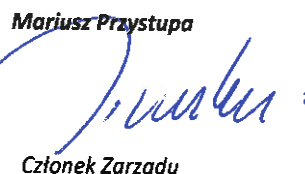
PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone i przyjęte do publikacji przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 25 sierpnia 2016 roku.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A.


Zbigniew Gościcki
Prezes Zarządu


Mirosław Szczepański
Wiceprezes Zarządu


Mariusz Przysypa
Członek Zarządu

