

Emisja Obligacji serii B Unidevelopment S.A.

Warszawa, maj 2023 r.

Reklama

Zastrzeżenia prawne

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

grupa
unidevelopment

INWESTOWANIE W OBLIGACJE KORPORACYJNE WIAŻE Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

NINIEJSZY MATERIAŁ MA CHARAKTER WYŁĄCZNIE PROMOCYJNY I REKLAMOWY, STANOWI INFORMACJĘ HANDLOWĄ W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 18 LIPCA 2002 R. O ŚWIADCZENIU USŁUG DROGĄ ELEKTRONICZNĄ (T.J: DZ.U. Z 2022 R. POZ. 454) I ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ MICHAEL / STRÖM DOM MAKLESKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE („FIRMA INWESTYCYJNA”), ADRES: AL. JEROZOLIMSKIE 100, 00-807 WARSZAWA, ADRES E-MAIL: OFERTY@MICHAELSTROM.PL

INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI DOTYCZĄ OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B („OFERTA”, „OBLIGACJE”) EMITOWANYCH PRZEZ UNIDEVELOPMENT S.A. („EMITENT”).

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ SPORZĄDZONE ZOSTAŁO MEMORANDUM INFORMACYJNE, O KTÓRYM MOWA W ART. 37B USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 ROKU 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) („MEMORANDUM”). MEMORANDUM OPUBLIKOWANE ZOSTAŁO NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ POD ADRESEM WWW.MICHAELSTROM.PL

OFEROWANIE OBLIGACJI ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM, KTÓRE JEST JEDYNYM PRAWNIE WIAŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O OBLIGACJACH, OFERCIE I EMITENCIE. MEMORANDUM NIE ZOSTAŁO ZATWIERDZONE PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO ANI ŻADEN INNY ORGAN. PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ, KAŻDY INWESTOR POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z TREŚCIĄ MEMORANDUM, A TAKŻE Z EWENTUALNYMI SUPLEMENTAMI LUB KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI DO MEMORANDUM, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ OPUBLIKOWANE W TEN SAM SPOSÓB CO MEMORANDUM.

OFERTA JEST PRZEPROWADZANA JEDYNIENIE NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECZNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECZNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OFERTA NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH ALBO BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI ALBO NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI ALBO NA BIAŁORUSI. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAWA INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ MIEĆ DO NIEGO ZASTOSOWANIE (WYŁĄCZENIE NIE DOTYCZY OSÓB POSIADAJĄCYCH OBYWATELSTWO KRAJÓW CZŁONKOWSKICH UNII EUROPEJSKIEJ LUB POSIADAJĄCYCH KARTĘ STAŁEGO POBYTU W WYŻEJ WSKAZANYCH PAŃSTWACH).

Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZWIĄZANY JEST SZEREK CZYNNIKÓW RYZYKA. SZCZEGÓŁOWY OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA ZOSTAŁ ZAMIESZCZONY W MEMORANDUM INFORMACYJNYM. NINIEJSZY MATERIAŁ NIE STANOWI REKOMENDACJI ANI PORADY INWESTYCYJNEJ.

www.michaelstrom.pl

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum Informacyjnym

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Spółki, jego sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Spółkę zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na datę Memorandum Informacyjnego przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta zalicza się:

- Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.
- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.
- Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania.
- Ryzyko spadku cen mieszkań.
- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych.
- Ryzyko związane z epidemią koronawirusa.
- Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum Informacyjnym.

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami Obligacji zalicza się:

- Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji,
- Ryzyko stopy procentowej.
- Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle.
- Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.
- Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną.
- Ryzyko nieskuteczności zapisów dotyczących podporządkowania obligacji w postępowaniu restrukturyzacyjnym.
- Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.
- Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.
- Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza.
- Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.
- Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.

Opis wyżej wymienionych ryzyk znajduje się w Memorandum Informacyjnym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Ofercie Obligacji. Zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami nie uwzględnił on w Memorandum Informacyjnym ryzyk, na które może być narażony każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą, a które potencjalnie mogą zmaterializować się u Emitenta lub innego podmiotu z Grupy Unidevelopment. Ponadto dodatkowe informacje w zakresie ryzyka, jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, są również zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl/ kwestie prawne/regulacje/ pakiet informacyjny dla klientów).

Agenda

1. Parametry emisji
2. Argumenty inwestycyjne
3. Informacje o Grupie Emitenta
4. Informacje o Grupie Unibep
5. Projekty mieszkaniowe Grupy Emitenta
6. Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta
7. Opis zabezpieczenia
8. Otoczenie rynkowe
9. Załączniki

Parametry emisji serii B

Emitent	Unidevelopment S.A.
Wartość Emisji	Do 11,4 mln zł (w ramach Programu Emisji)
Program Emisji	Program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 35 mln zł, z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2023 r. W kwietniu 2023 r. Emitent przydzielił obligacje serii A wyemitowane w ramach Programu o łącznej wartości nominalnej 23,5 mln zł z terminem wykupu 5 kwietnia 2026 r. Emitent planuje dokonać asymilacji obligacji serii A i B.
Termin wykupu	5 kwietnia 2026 r.
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 5,25 p.p.
Typ oprocentowania	Zmienne
Cel emisji	Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
Zabezpieczenia	Obligacje na Dzień Emisji są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenie zostanie ustanowienie po Dniu Emisji, na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do Memorandum. Obligacje docelowo będą zabezpieczone: • Hipoteką na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Omulewskiej 24, zabudowanej budynkiem hotelowym, o wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym na 49,8 mln zł; Szczegółowy opis zabezpieczenia znajduje się w Warunkach Emisji Obligacji. <u>Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Emitent ma prawo zabezpieczyć na przedmiotowej nieruchomości wszystkie serie obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.</u>
Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO Catalyst.
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	do 23.05.2023 r.
Planowany Dzień Emisji	30.05.2023 r.

Przynależność do Grupy Unibep - jednej z największych polskich firm budowlanych

Stabilny poziom przychodów ze sprzedaży i wyniku netto w ostatnich latach

Umiarkowany poziom zadłużenia* Grupy na tle spółek z sektora deweloperów mieszkaniowych

15-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim, w tym na najbardziej chłonnym rynku warszawskim

Zabezpieczenie hipoteczne na gruncie zlokalizowanym w Warszawie

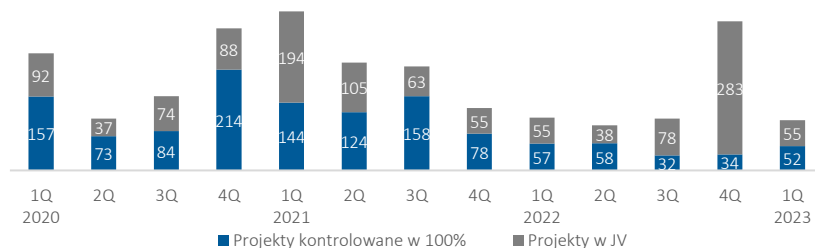
Portfel nieruchomości znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach

** W oparciu o wskaźnik zadłużenia Dług netto/Kapitały własne obliczony na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za 2022 r.*

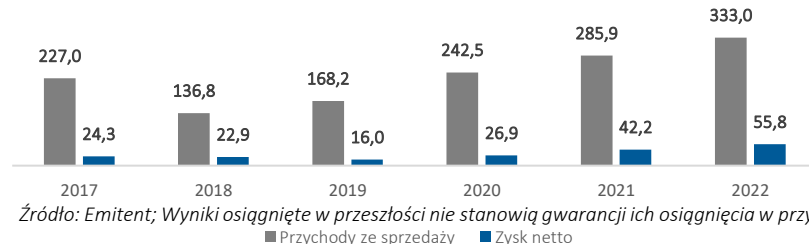
Informacje o Grupie Emitenta

- **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. Obecnie realizuje **4 deweloperskie** projekty mieszkaniowe, w ramach których powstaje ok. **570 lokali** o łącznej powierzchni ok. **31 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 portfolio 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.

Liczba sprzedanych lokali netto

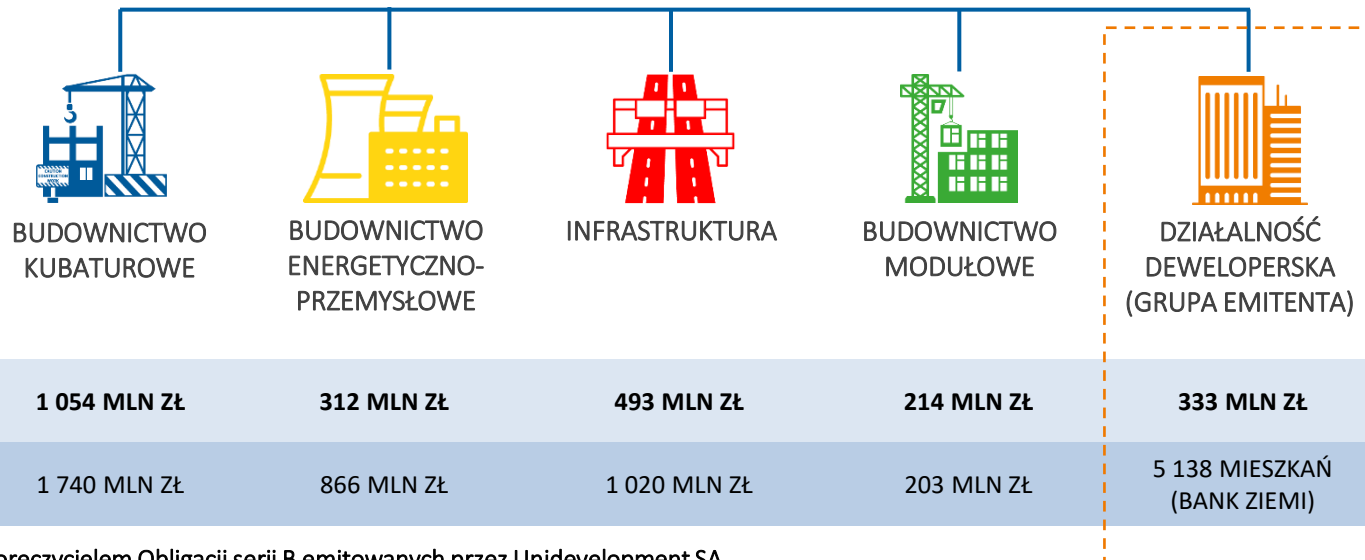


Wybrane dane z rachunku wyników Grupy Emitenta (w mln zł)



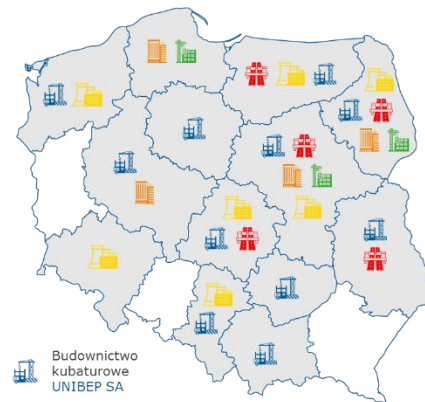
Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

8



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

- 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 27.04.2023 r. wynosi ok. 315 mln zł.



Budownictwo
kubaturowe
UNIBEP SA

Budownictwo
energetyczno-
przemysłowe
UNIBEP SA

Infrastruktura
UNIBEP SA
BUDREX SP. Z O.O.

Działalność
deweloperska
UNIDEVELOPMENT
SA

Budownictwo
modułowe
UNIHOUSE SA

Grupa Unibep po 2022 r.:



2,26 mld zł
Przychód



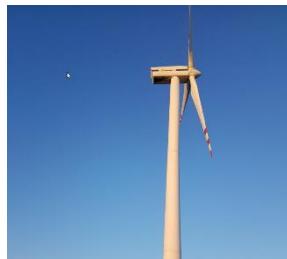
3 829 000 tys.
Portfel zamówień (część
budowlano-
infrastrukturalna pozostała
do realizacji)



3 094 000 tys.
Kontrakty podpisane
w 2022 roku



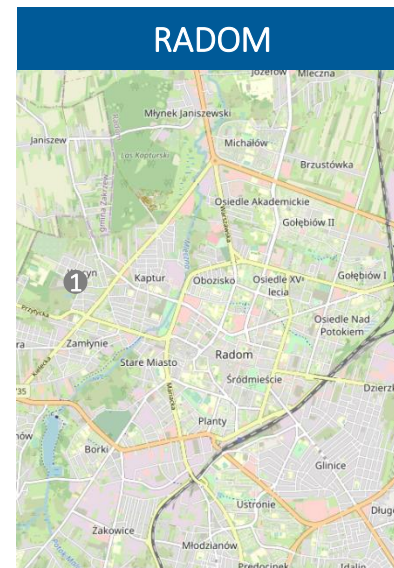
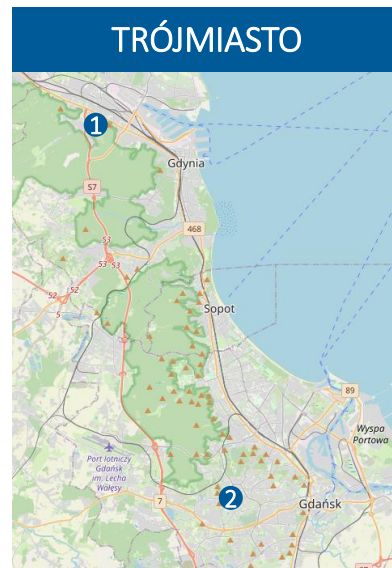
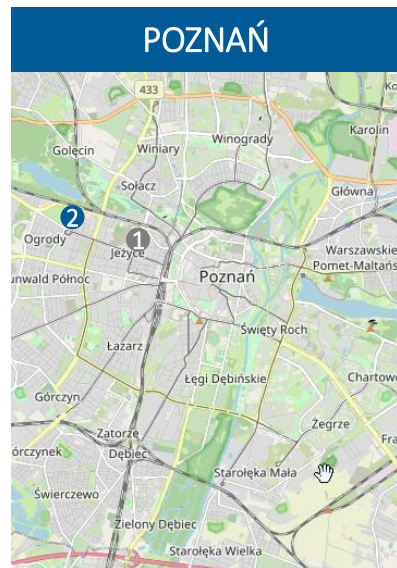
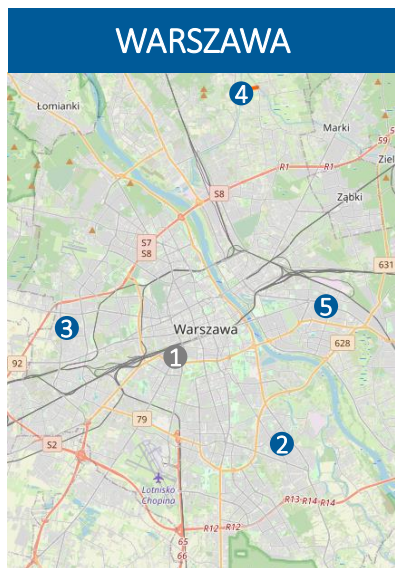
1 647 osób
Zatrudnienie
(stan na
31.12.2022 r.)



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

Lokalizacje projektów Grupy Emitenta

● W realizacji ● Planowane



Źródło: openstreetmap.org

- 1 Pauza Ochota 2 Sadyba Powsińska
3 Osiedle Coopera 4 Przejezdna
5 Omulewska

- 1 Fama Jeżyce 2 Botaniczna*

- 1 Gdynia Chylonia*
2 Gdańsk Kusocińskiego

- 1 Osiedle Idea

* Grunty pozostające do opłacenia (do zapłaty po 31.12.2022 r. pozostała kwota 63 mln zł)

Harmonogram projektów

Nazwa inwestycji	Miasto	Rozpoczęcie budowy		Zakończenie budowy				W projekcie oznaczonym kursywą (Fama Jeżyce) Grupa posiada 50% udziałów.													
		Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 27.04.2023 r.	2023				2024				2025				2026					
				1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q		
Paauza Ochota	Warszawa	56	41%																		
Osiedle Idea Ogrody Etap 2	Radom	12	58%																		
Osiedle Idea Venus (E7)	Radom	137	49%																		
<i>Fama Jeżyce Etap 3</i>	<i>Poznań</i>	<i>369</i>	<i>42%</i>																		
Kusocińskiego Etap 1	Gdańsk	155	planowany																		
Osiedle Idea Orion (E3)	Radom	167	planowany																		
Sadyba Spot (Powsińska)	Warszawa	111	planowany																		
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	Radom	12	planowany																		
<i>Fama Jeżyce Etap 4A</i>	<i>Poznań</i>	<i>178</i>	<i>planowany</i>																		
Kusocińskiego Etap 2	Gdańsk	181	planowany																		
Osiedle Idea Aurora (E4)	Radom	167	planowany																		
<i>Fama Jeżyce (dom studencki)</i>	<i>Poznań</i>	<i>410</i>	<i>planowany</i>																		
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																		
Przejazdna Etap 1	Warszawa	157	planowany																		
Omulewska	Warszawa	247	planowany																		
Osiedle Idea Aquarius (E6)	Radom	145	planowany																		
<i>Fama Jeżyce Etap 6</i>	<i>Poznań</i>	<i>202</i>	<i>planowany</i>																		
Łączne planowane do zakończenia w latach				205				548				989				1062					

* W tym 410 jednostek w ramach domu studenckiego, który Grupa planuje sprzedać do jednego inwestora

Projekty mieszkaniowe w realizacji

Projekty ukończone przez Grupę Unidevelopment w 2022 r:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Start budowy	Zakończenie budowy	PUM m ²	Liczba lokali	Sprzedane (27.04.2023)	Średnia cena netto	Marża brutto na sprzedaży
<i>Fama Jeżyce Etap 2*</i>	<i>Poznań</i>	<i>2Q 2021</i>	<i>4Q 2022</i>	<i>14 501</i>	<i>270</i>	<i>270</i>	<i>7 567</i>	<i>b.d.</i>
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	123	13 892	36%
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) Etap 1	Radom	4Q 2021	4Q 2022	1 141	12	10	5 454	24%
SUMA				31 254	576	573		

* Etap w całości sprzedany do podmiotu z sektora PRS

- Na dzień 27.04.2023 r. zostały sprzedane prawie wszystkie mieszkania, których budowa zakończyła się w 2022 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 m ²	Liczba lokali	Sprzedane (27.04.2023)	Średnia cena netto	Szacowana marża brutto na sprzedaży
Pauza Ochota	Warszawa	1Q 2022	3Q 2023	4 067	56	23	18 500 – 25 300	35% - 40%
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) Etap 2	Radom	1Q 2022	2Q 2023	1 161	12	7	5 750 – 5 775	20% - 25%
<i>Fama Jeżyce Etap 3</i>	<i>Poznań</i>	<i>1Q 2022</i>	<i>1Q 2024</i>	<i>18 274</i>	<i>369</i>	<i>156</i>	<i>9 200 – 13 600</i>	<i>25% - 30%</i>
Osiedle Idea Venus (E7)	Radom	2Q 2022	3Q 2023	7 345	137	67	6 000 – 7 600	25% - 30%
SUMA				30 847	574	253		

- Na dzień 27.04.2023 r. spośród mieszkań będących w budowie sprzedanych było 44%. Oferta Grupy, uwzględniając również mieszkania gotowe, wynosiła na 27 kwietnia 2023 r. ok. 320 mieszkań.

Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Bilans (w mln zł)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	(badane)	(badane)	(badane)	(badane)
Aktywa trwałe, w tym:	104,5	103,0	132,1	195,8
Środki trwałe razem	14,8	14,5	16,6	15,3
Wartości niematerialne	9,8	9,7	9,8	9,7
Nieruchomości inwestycyjne	0,0	3,9	24,9	61,6
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	30,8	20,7	4,8	0,0
Pożyczki udzielone	46,1	52,6	62,3	79,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,9	1,5	13,7	29,9
Aktywa obrotowe, w tym:	332,1	355,6	578,5	553,3
Zapasy	297,1	282,3	363,5	437,7
Należności z tytułu dostaw i usług	19,7	13,5	43,4	44,5
Pożyczki udzielone	0,0	0,8	6,3	8,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14,8	58,2	153,5	54,8
Aktywa razem	436,6	458,6	710,6	749,1

Przyrost w 2022 r. związany jest a nabyciem nieruchomości przy ul. Omulewskiej (mającej stanowić zabezpieczenie Obligacji) za cenę 46,7 mln zł.

Pożyczki udzielone do JV partnera, który wspólnie z Grupą Emitenta realizuje projekt Fama Jeżyce. Pożyczki zostaną spłacone do Grupy Emitenta z nadwyżek gotówkowych przypadających JV partnerowi wypracowanych przez projekt Fama Jeżyce.

Źródło: Emitent;

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Bilans (w mln zł)	31.12.2019 (badane)	31.12.2020 (badane)	31.12.2021 (badane)	31.12.2022 (badane)	
Kapitał własny, w tym:	221,0	242,3	275,5	310,2	
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	171,8	194,6	215,5	238,7	Wzrost kapitałów własnych w związku z osiąganymi zyskami netto
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	49,2	47,7	60,0	71,5	Wartość udziałów w projekcie Fama Jeżyce przypadające na JV partnera
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	77,6	78,0	107,0	134,7	
Kredyty, pożyczki i inne zob. finansowe	73,2	60,2	72,6	90,7	
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	0,0	10,7	13,0	11,9	
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	138,0	138,3	328,2	304,2	
Kredyty, pożyczki i inne zob. finansowe	24,7	19,9	52,3	4,7	
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	0,0	19,6	18,7	19,1	Głównie księgowa wartość podpisanych umów najmu powierzchni biurowej wykorzystywanej przez Grupę (13,1 mln zł) oraz użytkowanie wieczyste gruntów wg. MSSF 16 (18,1 mln zł)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	44,0	28,9	36,3	36,8	
Zobowiązania kontraktowe	58,5	53,2	171,0	181,1	Wpłaty otrzymane od kupujących, dotyczące lokali jeszcze nie przekazanych protokolarnie
Rezerwy krótkoterminowe	7,9	13,0	32,0	50,1	
Pasywa razem	436,6	458,6	710,6	749,1	
Dług netto*	66,1	22,7	-27,3	41,9	
Dług netto* / Kapitał własny	0,31	0,1	-0,1	0,14	Niski poziom zadłużenia Grupy. Struktura zadłużenia została przedstawiona na kolejnym slajdzie.

* Wg definicji przyjętej w Warunkach Emisji Obligacji, tzn. bez uwzględniania zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego i długoterminowego najmu powierzchni

Źródło: Emitent;

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Struktura zadłużenia

Poniżej przedstawione zostały podstawowe parametry zobowiązań odsetkowych Grupy Unidevelopment wg danych na dzień 31.12.2022 r.

Wierzyciel	Typ zadłużenia	Saldo w mln zł (31.12.2022)	Termin ostatecznej spłaty
Unibep SA	Pożyczka	50,0	31.03.2024
Unibep SA	Pożyczka	19,0	24.04.2025
Bank Millennium SA	Kredyt obrotowy	21,0	19.05.2024
Lubelski Bank Spółdzielczy	Kredyt obrotowy	4,7	31.12.2023
SUMA		94,7	

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 o wartości 23,5 mln zł z terminem spłaty przypadającym na dzień 5 kwietnia 2026 r.

Źródło: Emitent;

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2019 (badane)	2020 (badane)	2021 (badane)	2022 (badane)
Przychody ze sprzedaży	168,2	242,5	285,9	333,0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	34,5	46,5	64,7	100,0
- Koszty sprzedaży	8,7	14,8	14,2	20,6
- Koszty zarządu	6,6	7,1	7,6	9,7
- Pozostałe przychody operacyjne	1,4	0,6	14,9	4,3
- Pozostałe koszty operacyjne	11,7	6,4	10,2	6,5
Zysk z działalności operacyjnej	8,9	18,8	47,5	67,5
Przychody finansowe	2,7	2,0	3,2	8,3
Koszty finansowe	4,1	3,7	5,5	10,5
Oczekiwane straty kredytowe	-2,1*	0,1*	0,6	0,3
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	9,9	18,9	6,4	1,2
Zysk brutto	19,5	35,9	51,0	66,3
Podatek dochodowy	3,5	9,0	8,8	11,5
Zysk netto	16,0	26,9	42,2	54,8

Poziom przychodów oraz zysku ze sprzedaży uzależniony istotnie od harmonogramu budowy inwestycji prowadzonych w danym okresie.

Udział w zyskach (stratach) projektów realizowanych w formule JV konsolidowanych metodą praw własności.

*Oczekiwane straty finansowe były ujmowane we wcześniejszych okresach w pozostałej działalności operacyjnej. W powyższej tabeli ujęto zgodnie z obecną prezentacją.

Źródło: Emitent;

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

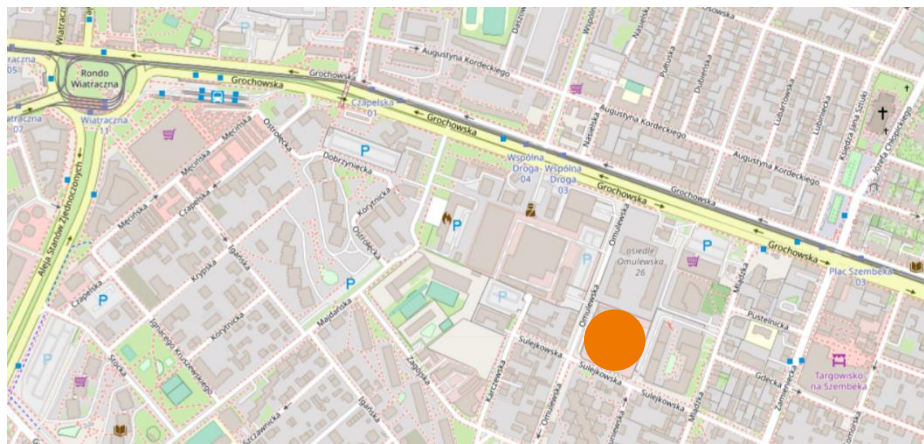
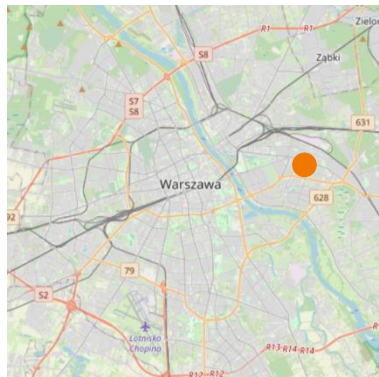
Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2019 (badane)	2020 (badane)	2021 (badane)	2022 (badane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	20,5	31,7	73,1	18,0
Zysk (strata) netto	19,5	35,9	51,0	66,3
Korekty razem, w tym:	0,9	-4,2	33,0	-20,7
- Amortyzacja	1,1	2,0	2,4	3,1
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1,9	-18,3	-14,8	-3,3
- Zmiana stanu zapasów	-32,9	10,1	-88,5	6,3
- Zmiana stanu należności	0,3	7,0	-29,7	0,7
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	35,1	-4,6	139,3	-42,0
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-9,9	8,9	-6,1	-38,4
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	2,1	7,2	4,2	0,0
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych	-3,5	-6,7	-6,0	0,0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	0,0	0,0	0,0	-48,8
Dywidendy otrzymane	11,2	14,6	8,7	0,0
Pożyczki udzielone	-21,6	-7,9	-14,9	-17,8
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	0,6	0,0	0,0	23,8
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	-7,3	2,9	28,3	-78,3
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	116,9	79,6	94,4	54,1
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-118,0	-64,1	-50,9	-83,4
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	-0,4	0,0	0,0	-14,9
Zapłacone odsetki	-4,7	-4,9	-4,2	-9,7
Wypłacone dywidendy	-0,2	-6,2	-9,0	-22,1
Przepływy pieniężne netto	3,3	43,4	95,3	-98,7
Środki pieniężne na koniec okresu	14,8	58,2	153,5	54,8

Nabycie nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie Obligacji

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Opis zabezpieczenia

- Obligacje na Dzień Emisji są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenie zostanie ustanowienie po Dniu Emisji, na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do Memorandum.
- Obligacje docelowo będą zabezpieczone poprzez hipotekę na nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Omulewskiej 24, o wartości zgodnie z operatem szacunkowym 49,82 mln zł, co stanowi ok. 140% maksymalnej wartości obligacji możliwych do wyemitowania w ramach Programu.
- W skład powyższej nieruchomości wchodzi: prawo użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 85 o powierzchni 0,8720 ha oraz prawo własności budynku użytkowego pod nazwą Hotel Felix*** o łącznej powierzchni użytkowej 10 788,25 m².
- Na ten moment istniejący budynek dzierżawiony jest przez podmiot niepowiązany z Emitentem (SATORIA Group SA), który prowadzi w nim działalność hotelową. Hotel składa się z 227 pokoi oraz zaplecza konferencyjnego.
- Nieruchomość została zakupiona przez Grupę Emitenta w maju 2022 r. za cenę 48 mln zł. Emitent planuje wyburzenie istniejącego budynku i zrealizowanie na jego miejscu projektu mieszkaniowego wielorodzinnego. W tym celu niezbędna będzie zmiana przeznaczenia gruntu, co Emitent zamierza osiągnąć w drodze procesu administracyjnego przewidzianego w tzw. specustawie „lex deweloper”.
- Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA6M/00161295/9.

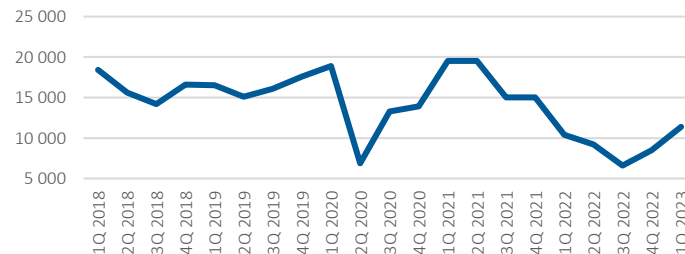


Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Obligacji znajdują się w załącznikach do Memorandum Informacyjnego

Otoczenie rynkowe - strona popytowa

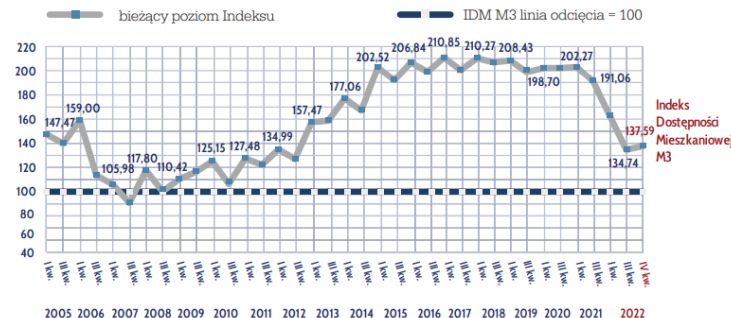
- W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023 r. przyniósł 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 (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
 - Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%”, która ma wejść w życie w 2H 2023 r.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

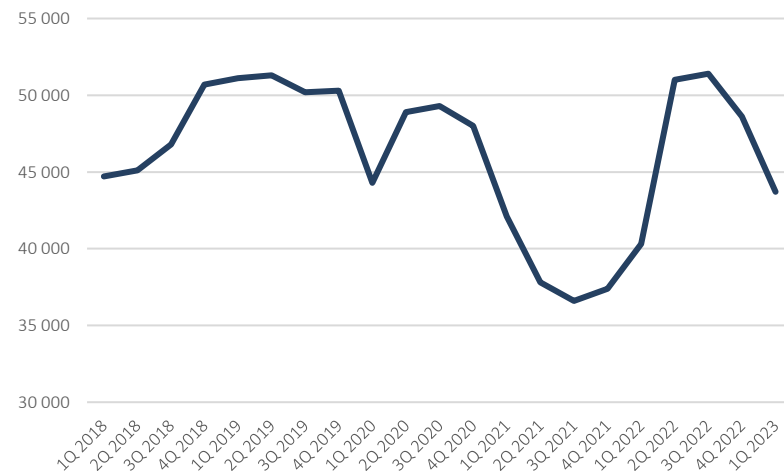
Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

- 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. **Efektom 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).

Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Załączniki

Wybrane projekty deweloperskie

Pauza Ochota - Warszawa



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 27.04.2023 r. Grupa sprzedała 41% dostępnych lokali.**

Fama Jeżyce - Poznań



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 156 z 369 dostępnych lokali.**

Wybrane projekty deweloperskie

Osiedle Latte - Warszawa



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. **Na dzień 27.04.2023 r. Grupa sprzedała 99% lokali.**

Osiedle Idea - Radom



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 (Ogrody 2 oraz Venus). Budowa rozpoczęła się odpowiednio w 1Q oraz w 2Q 2022 r. Zakończenie budowy inwestycji planowane jest na 2Q i 3Q 2023 r. **Na dzień 27.04.2023 r. Grupa sprzedała 58% lokali etapu Ogrody oraz 49% etapu Venus.**

Wybrane projekty deweloperskie

Ursa Sky - Warszawa



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.

Bookowska 18 - Poznań



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.

Wszelkie pytania dotyczące emisji obligacji
Unidevelopment S.A. prosimy kierować na adres:

Departament Corporate Finance

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

+48 22 128 59 00

oferty@michaelstrom.pl

Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV, 7 p.)

00-807 Warszawa