

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres od 01 stycznia 2026 roku
do 30 czerwca 2026

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Spis treści

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	1
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	2
SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	3
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	5
1. Informacje ogólne	6
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	6
1.2. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2025 r	6
1.3. Biegli rewidenci	7
2. Informację objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	8
2.1. Zastosowane zasady rachunkowości	8
2.2. Standardy i interpretacje	8
2.3. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	9
2.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarcze	10
2.5. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	10
2.6. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	10
3. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
3.1. Środki trwałe.....	11
3.2. Wartości niematerialne	14
3.3. Inwestycje w innych podmiotach.....	16
3.4. Zapasy.....	17
3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18
3.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	19
3.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	20
3.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	20
3.9. Pożyczki udzielone	20
3.10. Kapitały.....	20
3.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	21
3.12. Zobowiązania z tytułu leasingu	22
3.13. Pochodne instrumenty finansowe	22
3.14. Rezerwy.....	22
3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23
3.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	23
3.17. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	25
3.18. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	25
3.19. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	26
3.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych.....	26
3.21. Przychody umów z klientami	26
3.22. Zobowiązania i należności warunkowe, gwarancje	26
3.23. Instrumenty finansowe	28

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

3.24. Zysk (strata) na jedną akcję	29
3.25. Transakcje z podmiotami powiązanymi:	30
3.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	32
3.26. Program Motywacyjny	32
3.27. Zdarzenia po dniu bilansowym	33
4. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	33

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	3.1	10 869 688,46	11 989 837,78
Wartości niematerialne	3.2	844 968,19	947 224,25
Inwestycje w jednostki zależne	3.3	159 021 780,97	168 172 832,71
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	3.5	571 322,16	801 234,58
Pożyczki udzielone	3.9	201 370 991,77	74 602 110,24
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 842 986,64	3 782 775,20
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		376 521 738,19	260 296 014,76
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	3.4	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	3.5	20 357 924,49	19 867 889,38
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 082 707,00	675 012,00
Pożyczki udzielone	3.9	94 808 172,78	259 939 182,42
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		13 131 229,22	13 408 360,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.7	17 692 407,05	300 892,98
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		147 072 440,54	294 191 336,99
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		147 072 440,54	294 191 336,99
AKTYWA RAZEM		523 594 178,73	554 487 351,75

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	3.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		51 551 517,20	51 551 517,20
Pozostałe kapitały rezerwowe	3.10	37 406 730,65	37 406 730,65
Zyski (straty) zatrzymane	3.10	165 742 316,34	155 189 432,74
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		261 375 564,19	250 822 680,59
Kapitał własny ogółem		261 375 564,19	250 822 680,59
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	3.11	124 176 434,96	130 247 959,02
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	3.12	8 858 001,03	9 734 156,33
Rezerwy długoterminowe	3.14	246 216,00	246 216,00
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 626 430,00	348 606,00
Zobowiązania długoterminowe razem		134 907 081,99	140 576 937,35
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.15	16 998 812,80	22 064 984,19
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	3.11	97 169 512,99	131 592 881,40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	3.12	2 792 049,47	2 869 301,79
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 132 459,00	2 975 352,00
Rezerwy krótkoterminowe	3.14	1 218 698,29	3 585 214,43
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		127 311 532,55	163 087 733,81
Zobowiązania krótkoterminowe razem		127 311 532,55	163 087 733,81
Zobowiązania ogółem		262 218 614,54	303 664 671,16
PASYWA RAZEM		523 594 178,73	554 487 351,75

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Opis	Nota	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Przychody z umów z klientami	3.21	7 142 109,53	8 176 400,94
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		8 842 305,05	8 324 148,17
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		-1 700 195,52	-147 747,23
Koszty sprzedaży		389 542,42	247 306,04
Koszty zarządu		3 460 582,90	3 399 290,02
Pozostałe przychody operacyjne		237 818,63	40 925,95
Pozostałe koszty operacyjne		9 306 784,32	49 937,13
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-14 619 286,53	-3 803 354,47
Przychody finansowe		40 850 224,54	40 764 424,05
Koszty finansowe		9 862 374,74	11 771 495,47
Oczekiwane straty kredytowe	3.6	2 246 142,44	79 184,94
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 122 420,83	25 110 389,17
Podatek dochodowy	3.16	1 323 690,00	1 677 601,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		12 798 730,83	23 432 788,17
Zysk (strata) netto		12 798 730,83	23 432 788,17

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Zysk (strata) netto	12 798 730,83	23 432 788,17
Całkowite dochody ogółem	12 798 730,83	23 432 788,17
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	12 798 730,83	23 432 788,17

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	155 189 432,74	250 822 680,59
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	155 189 432,74	250 822 680,59
Kapitał z połączenia jednostek	0,00	0,00	0,00	-2 245 847,23	-2 245 847,23
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	12 798 730,83	12 798 730,83
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	12 798 730,83	12 798 730,83
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	10 552 883,60	10 552 883,60
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	165 742 316,34	261 375 564,19

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	139 236 041,11	234 869 288,96
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	139 236 041,11	234 869 288,96
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	23 432 788,17	23 432 788,17
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	23 432 788,17	23 432 788,17
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	23 432 788,17	23 432 788,17
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	37 406 730,65	51 551 517,20	162 668 829,28	258 302 077,13

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	14 122 420,83	25 110 389,17
Korekty razem:	-25 198 575,73	-40 506 414,06
Amortyzacja:	1 383 395,31	1 426 678,27
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-21 844 947,94	-17 700 310,10
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	893 728,76	-11 225 509,42
Zmiana stanu rezerw	-2 366 516,14	-3 577 282,26
Zmiana stanu zapasów	0,00	-1 264 815,08
Zmiana stanu należności	1 668 530,65	-5 224 987,12
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-4 932 766,37	-2 940 188,35
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-11 076 154,90	-15 396 024,89
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	5 749 412,00	2 300 339,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 326 742,90	-13 095 685,89
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-62 131,72	-216 227,06
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	189 220,49	15 519,75
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0,00	46 151,13
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0,00	-5 000,00
Odsetki otrzymane	64 474,38	64 467,49
Dywidendy otrzymane	29 879 821,30	0,00
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	63 341 704,26	7 278 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-19 484 500,00	-14 811 300,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	303 930,14	317 716,62
Środki pieniężne z objęcia kontroli/połączenia	27 913,33	0,00
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	74 260 432,18	-7 310 672,07
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-1 162 512,54	93 091 123,06
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-33 764 769,65	-70 924 000,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 515 055,15	-1 432 385,62
Zapłacone odsetki	-14 972 341,07	-5 352 042,59
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-127 496,80	-152 705,49
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-51 542 175,21	15 229 989,36
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	17 391 514,07	-5 176 368,60
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	17 391 514,07	-5 176 368,60
Środki pieniężne na początek okresu	300 892,98	5 841 411,86
Środki pieniężne na koniec okresu	17 692 407,05	665 043,26
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	275 874,75	144 677,58

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

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

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

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

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5213483781 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 141412526. Siedziba spółki mieści się w Warszawie ul. Kondratowicza 37.

Obecnie kapitał podstawowy wynosi 6 675 000 zł.

Podstawowym przedmiotem działalności UNIDEVELOPMENT S.A. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

OKRES PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2025 roku z wyjątkiem not prezentujących zmianę stanu, gdzie okres porównawczy to 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

1.2. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2025 r

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

- Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu
- Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- Andrzej Piotr Śterczyński - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Ewa Przeździecka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Bożenna Lachocka – Członek Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska – Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Skowroński – Członek Rady Nadzorczej

1.3. Biegli rewidenci

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.
Ul. Polna 11
00-633 Warszawa

2. Informację objaśniającą do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

2.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026 roku oraz zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz załącznikiem Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalist”.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

2.2. Standardy i interpretacje

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2026

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2026 r.:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7.**
- **Roczne zmiany do MSSF**
- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**
Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**
Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględni wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**
Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18 przez jednostkę, co zasadniczo nastąpi dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia

2027 r. lub później. Dopuszczalne jest również ich wcześniejsze zastosowanie, jeżeli jednostka zdecyduje się na wcześniejsze wdrożenie MSSF 18.

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**
Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.
- **MSSF 20 „Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne”**
Ma on zacząć obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. lub później, przy czym dopuszczalne jest wcześniejsze jego zastosowanie.
- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**
Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.
- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**
W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.
Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Spółka rozpoczęła proces analizy i przygotowania do wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania proces wdrożenia znajduje się na etapie wstępnej analizy wpływu. Spółka przeprowadziła identyfikację kluczowych obszarów potencjalnych zmian oraz rozpoczęła analizę wpływu nowego standardu na strukturę sprawozdania z wyników oraz zakres ujawnień.

W szczególności analizowane są:

- klasyfikacja przychodów i kosztów do nowych kategorii wymaganych przez MSSF 18 (operacyjnej, inwestycyjnej, finansowej),
- identyfikacja oraz definicja miar wyników stosowanych przez kierownictwo (MPM) oraz ich uzgodnienie do danych sprawozdawczych,
- zakres zmian w agregacji i dezagregacji danych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

2.3. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2025 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

2.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.5. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Nie dotyczy.

2.6. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną Unidevelopment SA i walutą prezentacji niniejszego jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

3. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1. Środki trwałe

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 525 846,30	1 674 033,94
Urządzenia techniczne i maszyny	130 456,34	150 691,85
Inne środki trwałe	146 443,63	148 469,47
Środki trwałe własne	1 802 746,27	1 973 195,26

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	8 609 946,96	9 447 734,20
Środki transportu	456 995,23	568 908,32
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	9 066 942,19	10 016 642,52

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 726 838,38	551 883,95	41 785,36	386 164,04	3 706 671,73
Zwiększenia	0,00	12 238,70	0,00	0,00	12 238,70
Zakup	0,00	12 238,70	0,00	0,00	12 238,70
Wartość brutto na koniec okresu	2 726 838,38	564 122,65	41 785,36	386 164,04	3 718 910,43
Umorzenie na początek okresu	1 052 804,44	401 192,10	41 785,36	237 694,57	1 733 476,47
Zwiększenia	148 187,64	32 474,21	0,00	2 025,84	182 687,69
Amortyzacja bieżąca	148 187,64	32 474,21	0,00	2 025,84	182 687,69
Umorzenie na koniec okresu	1 200 992,08	433 666,31	41 785,36	239 720,41	1 916 164,16
Wartość netto na początek okresu	1 674 033,94	150 691,85	0,00	148 469,47	1 973 195,26
Wartość netto na koniec okresu	1 525 846,30	130 456,34	0,00	146 443,63	1 802 746,27

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 595 049,08	468 646,36	41 785,36	386 164,04	3 491 644,84
Zwiększenia	0,00	73 728,68	0,00	0,00	73 728,68
Zakup	0,00	73 728,68	0,00	0,00	73 728,68
Zmniejszenia	0,00	14 132,77	0,00	0,00	14 132,77
Sprzedaż	0,00	7 072,77	0,00	0,00	7 072,77
Likwidacja i inne	0,00	7 060,00	0,00	0,00	7 060,00
Wartość brutto na koniec okresu	2 595 049,08	528 242,27	41 785,36	386 164,04	3 551 240,75
Umorzenie na początek okresu	767 823,15	346 063,62	41 785,36	231 890,53	1 387 562,66
Zwiększenia	141 928,95	39 099,82	0,00	2 760,52	183 789,29
Amortyzacja bieżąca	141 928,95	39 099,82	0,00	2 760,52	183 789,29
Zmniejszenia	0,00	7 219,85	0,00	0,00	7 219,85
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	7 219,85	0,00	0,00	7 219,85
Umorzenie na koniec okresu	909 752,10	377 943,59	41 785,36	234 651,05	1 564 132,10
Wartość netto na początek okresu	1 827 225,93	122 582,74	0,00	154 273,51	2 104 082,18
Wartość netto na koniec okresu	1 685 296,98	150 298,68	0,00	151 512,99	1 987 108,65

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:**Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.**

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	18 603 340,63	2 609 119,04	21 212 459,67
Zwiększenia	30 071,71	102 179,52	132 251,23
zawarcie umów	0,00	102 179,52	102 179,52
aneks/zmiana	30 071,71	0,00	30 071,71
Zmniejszenia	0,00	704 391,58	704 391,58
wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	208 290,92	208 290,92
inne	0,00	496 100,66	496 100,66
Wartość brutto na koniec okresu	18 633 412,34	2 006 906,98	20 640 319,32
Umorzenie na początek okresu	9 155 606,43	2 040 210,72	11 195 817,15
Zwiększenia	867 858,95	214 092,61	1 081 951,56
Amortyzacja bieżąca	867 858,95	214 092,61	1 081 951,56
Zmniejszenia	0,00	704 391,58	704 391,58
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	208 290,92	208 290,92
inne	0,00	496 100,66	496 100,66
Umorzenia na koniec okresu	10 023 465,38	1 549 911,75	11 573 377,13
Wartość netto na początek okresu	9 447 734,20	568 908,32	10 016 642,52
Wartość netto na koniec okresu	8 609 946,96	456 995,23	9 066 942,19

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	18 431 028,63	2 537 788,56	20 968 817,19
Zwiększenia	172 312,00	0,00	172 312,00
zawarcie umów	172 312,00	0,00	172 312,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 603 340,63	2 537 788,56	21 141 129,19
Umorzenie na początek okresu	7 376 249,02	1 620 350,04	8 996 599,06
Zwiększenia	910 894,22	214 018,68	1 124 912,90
Amortyzacja bieżąca	910 894,22	214 018,68	1 124 912,90
Umorzenia na koniec okresu	8 287 143,24	1 834 368,72	10 121 511,96
Wartość netto na początek okresu	11 054 779,61	917 438,52	11 972 218,13
Wartość netto na koniec okresu	10 316 197,39	703 419,84	11 019 617,23

Na dzień 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r. na środkach trwałych nie było ustanowione zabezpieczenie.

3.2. Wartości niematerialne

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	844 968,19	947 224,25
oprogramowanie komputerowe	4 208,80	5 578,69
inne wartości niematerialne w tym licencje	840 759,39	941 645,56
Wartości niematerialne	844 968,19	947 224,25

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Razem
Wartość brutto na początek okresu	11 800,00	1 781 344,58	1 793 144,58
Zwiększenia	0,00	16 500,00	16 500,00
Zakup	0,00	16 500,00	16 500,00
Wartość brutto na koniec okresu	11 800,00	1 797 844,58	1 809 644,58
Umorzenie na początek okresu	6 221,31	839 699,02	845 920,33
Zwiększenia	1 369,89	117 386,17	118 756,06
Amortyzacja bieżąca	1 369,89	117 386,17	118 756,06
Umorzenie na koniec okresu	7 591,20	957 085,19	964 676,39
Wartość netto na początek okresu	5 578,69	941 645,56	947 224,25
Wartość netto na koniec okresu	4 208,80	840 759,39	844 968,19

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 500,00	1 781 344,58	1 790 844,58
Zwiększenia	2 300,00	0,00	2 300,00
Zakup	2 300,00	0,00	2 300,00
Wartość brutto na koniec okresu	11 800,00	1 781 344,58	1 793 144,58
Umorzenie na początek okresu	3 672,98	606 026,60	609 699,58
Zwiększenia	1 139,91	116 836,17	117 976,08
Amortyzacja bieżąca	1 139,91	116 836,17	117 976,08
Umorzenie na koniec okresu	4 812,89	722 862,77	727 675,66
Wartość netto na początek okresu	5 827,02	1 175 317,98	1 181 145,00
Wartość netto na koniec okresu	6 987,11	1 058 481,81	1 065 468,92

3.3. Inwestycje w innych podmiotach

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Stan na początek okresu	168 172 832,71	169 127 832,71
Udziały	168 172 832,71	169 127 832,71
Zmniejszenia	9 151 051,74	955 000,00
Odpis aktualizujący udziały	9 096 051,74	955 000,00
Udziały (połączenie)	55 000,00	0,00
Stan na koniec okresu	159 021 780,97	168 172 832,71

W dniu 2 marca 2026 r. zarejestrowano w KRS połączenie Unidevelopment SA ze spółkami:

- UNI 12 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0000905818)
- UNI 13 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0000912543)
- UNI 15 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001068667)
- UNI 16 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001069046)
- UNI 17 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001068934)
- UNI 18 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001069238)
- UNI 19 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001068920)
- UNI 20 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001069243)
- UNI 21 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001069080)
- UNI 22 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001068974)
- UNI 23 SPÓŁKA Z O.O. (KRS: 0001069348)

Połączenie przeprowadzone pomiędzy Unidevelopment S.A. oraz jej w 100% zależnymi spółkami celowymi (Spółki dokonały połączenia na podstawie Art. 492 paragraf 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółę przejmującą) - stanowi transakcję pomiędzy jednostkami pozostającymi pod wspólną kontrolą. Zgodnie z MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” połączenia jednostek pozostających pod wspólną kontrolą zostały wyłączone z zakresu tego standardu. W konsekwencji MSSF nie przewidują obowiązkowego sposobu rozliczenia takich transakcji. Działając zgodnie z wymogami MSR 8, zastosowaliśmy politykę rachunkowości opartą na metodzie wartości księgowych, uznając ją za najbardziej odpowiednią dla przedstawienia ekonomicznej istoty transakcji. Spółki przejmowane nie prowadziły działalności operacyjnej, nie osiągały przychodów, nie posiadały nieruchomości, projektów deweloperskich ani innych istotnych aktywów. Ich działalność ograniczała się do ponoszenia kosztów administracyjnych finansowanych przez jednostkę dominującą w postaci udzielonych pożyczek. Głównym efektem połączenia było wyeliminowanie wzajemnych rozrachunków, pożyczek oraz inwestycji w jednostki zależne. Połączenie nie wpłynęło na porównywalność wyników działalności gospodarczej pomiędzy okresami sprawozdawczymi, ponieważ przejmowane podmioty nie prowadziły aktywnej działalności operacyjnej, a ich aktywa i zobowiązania nie miały istotnego znaczenia dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki. W konsekwencji uznajemy, że brak jest podstaw wynikających z MSSF do retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych oraz prezentacji trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej zgodnie z MSR 1.40A. Dlatego skutki połączenia zostały ujęte w roku, w którym

nastąpiło połączenie, natomiast dane porównawcze zostaną zaprezentowane w wartościach uprzednio zatwierdzonych. W naszej ocenie takie podejście zapewnia rzetelne przedstawienie skutków ekonomicznych transakcji oraz jest zgodne z zasadami MSR 8 dotyczącymi polityki rachunkowości dla zdarzeń nieuregulowanych bezpośrednio przez MSSF.

Dokonano odpisu aktualizującego wartości posiadanych udziałów w spółkach zależnych do wartości aktywów netto tych spółek przypadających na posiadane udziały w tych podmiotach:

Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A. odpis w wysokości 6 660 810,00

Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A. odpis w wysokości 3 385 241,74

3.4. Zapasy

Zmiana sposobu prezentacji nakładów na akwizycję gruntów

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka dokonała zmiany sposobu prezentacji nakładów ponoszonych na projekty związane z akwizycją gruntów, znajdujące się na etapie poprzedzającym nabycie nieruchomości. Dotychczas nakłady te prezentowane były w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Zapasy. W wyniku przeprowadzonej analizy Spółka uznała, że do momentu nabycia gruntu bardziej właściwym sposobem prezentacji przedmiotowych nakładów jest ich ujęcie w pozycji Rozliczenia międzyokresowe. Po nabyciu gruntu nakłady spełniające kryteria kapitalizacji są odpowiednio przypisywane do kosztu realizowanego projektu deweloperskiego. Zmiana ma charakter reklasyfikacji prezentacyjnej i nie wpływa na wynik finansowy, kapitał własny ani przepływy pieniężne Spółki. W celu zapewnienia porównywalności danych dokonano odpowiedniej reklasyfikacji danych porównawczych poprzez zmniejszenie pozycji Zapasy i zwiększenie pozycji Rozliczenia międzyokresowe o kwotę 2 699 720,50 zł na dzień 31 grudnia 2025 r. Zmiana prezentacji wynika z dążenia do bardziej adekwatnego odzwierciedlenia charakteru ekonomicznego nakładów ponoszonych na projekty akwizycyjne przed nabyciem gruntów.

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025 zmiana prezentacji	Stan na dzień 31.12.2025
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	0,00	0,00	2 699 720,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	20 357 924,49	19 867 889,38	17 168 168,88
RAZEM	20 357 924,49	19 867 889,38	19 867 889,38

3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	571 322,16	801 234,58
Pozostałe	571 322,16	801 234,58
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	571 322,16	801 234,58

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Należności z tytułu dostaw i usług	2 027 873,26	3 781 679,08
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	536 644,51	0,00
Inne należności niefinansowe	13 284 876,35	11 779 624,04
Inne należności finansowe	110 229,44	63 266,95
Zaliczki udzielone na dostawy:	436 020,00	738 000,00
na zakup towarów, materiałów i usług	436 020,00	738 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	16 395 643,56	16 362 570,07
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 962 280,93	3 505 319,31
Ubezpieczenia	145 067,58	121 750,43
Nakłady na akwizycję*	3 029 634,10	2 699 720,50
Pozostałe	787 579,25	683 848,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	20 357 924,49	19 867 889,38
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	654 396,50	435 804,59
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	21 012 320,99	20 303 693,97

*reklasifikacja zapasów do pozycji Rozliczenia międzyokresowe opisana jest w nocie 3.4

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

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
do 1 miesiąca	939 426,81	3 024 612,48
należności przeterminowane	1 088 446,45	757 066,60
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	2 027 873,26	3 781 679,08

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

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
do 1 miesiąca	306 494,95	475 052,46
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	638 821,89	178 012,05
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	103 384,36	102 680,45
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	39 745,25	1 321,64

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO

1 088 446,45

757 066,60

Należności krótkoterminowe powiązane – pozostałe:

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Należności krótkoterminowe	20 357 924,49	17 168 168,88
od jednostek powiązanych	14 387 603,23	14 761 835,21
od pozostałych jednostek	5 970 321,26	2 406 333,67
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	654 396,50	435 804,59
Należności krótkoterminowe brutto	21 012 320,99	17 603 973,47

3.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe**OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE**

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Stan na początek okresu	950 000,00	0,00
Inwestycje w jednostki zależne	950 000,00	0,00
zwiększenia	9 096 051,74	0,00
Inwestycje w jednostki zależne	9 096 051,74	0,00
Stan na koniec okresu	10 046 051,74	0,00
Inwestycje w jednostki zależne	10 046 051,74	0,00

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Stan na początek okresu	639 081,59	424 822,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	435 804,59	238 255,49
Pożyczki udzielone	203 277,00	186 567,00
zwiększenia	2 246 142,44	157 084,94
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	218 591,91	148 295,94
Pożyczki udzielone	1 074 104,53	8 789,00
Poręczenia i gwarancje	953 446,00	0,00
zmniejszenia	0,00	77 900,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	77 900,00
Stan na koniec okresu	2 885 224,03	504 007,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	654 396,50	308 651,43
Pożyczki udzielone	1 277 381,53	195 356,00
Poręczenia i gwarancje	953 446,00	0,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Oczekiwane straty kredytowe	2 246 142,44	79 184,94
Należności z tytułu dostaw i usług	218 591,91	70 395,94
Pożyczki udzielone	1 074 104,53	8 789,00
Poręczenia i gwarancje	953 446,00	0,00

3.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	17 692 407,05	665 043,26
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	275 874,75	144 677,58
Środki pieniężna na rachunkach VAT	275 874,75	144 677,58
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 692 407,05	665 043,26

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków na rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

3.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Nie dotyczy

3.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment	2021-06-10	3 000 000,00	*	4 220 765,86
JB Investment	2021-10-27	17 000 000,00	*	24 596 200,49
UNIGO SP Z O.O.	2019-12-13	2 000 000,00	2026-12-31	1 998 184,40
"LYKKE SZCZĘŚLIWICKA SP. Z O.O." S.K.A.	2021-06-01	52 000 000,00	2026-12-31	23 719 876,71
UNI 4 SP. Z O.O.	2021-06-01	70 000 000,00	2028-12-31	58 741 286,55
UNI 3 SP. Z O.O.	2021-06-25	85 000 000,00	2029-02-01	73 457 003,33
UNI 10 SP. Z O.O.	2021-09-22	72 000 000,00	2026-12-31	28 645 428,60
UNI 11 SP. Z O.O.	2021-09-22	9 000 000,00	2026-12-31	1 671 112,59
UNI 2 SP. Z O.O.	2021-11-04	65 000 000,00	2027-12-31	40 233 814,03
Marywińska 73 SP. Z O.O.	2021-12-22	55 000 000,00	2026-12-31	28 915 559,65
MONDAY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	2021-06-01	9 000 000,00	2026-12-31	9 779 225,82
HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA SP Z O.O. SKA	2023-12-22	3 000 000,00	2026-12-31	177 378,31
MP SP. Z O.O.	2025-12-19	500 000,00	2028-12-31	23 328,21
RAZEM				296 179 164,55

* Datą spłaty pożyczek jest data z podziału zysku z przedsięwzięcia inwestycyjnego Fama, będącego źródłem spłaty wierzytelności

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 31 czerwca 2026 r. w wysokości 2 230 827,53 zł

3.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku wynosił 6 675 000 PLN i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

- 31 750 000 serii A
- 35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W 2025 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

Pozostałe kapitały rezerwowe

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 406 730,65	37 406 730,65
Kapitał z aktualizacji wyceny	8 863 110,00	8 863 110,00
Kapitał z aktualizacji wyceny MA	8 863 110,00	8 863 110,00
Inne kapitały rezerwowe	28 543 620,65	28 543 620,65

Zyski zatrzymane

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-31.12.2025
Kapitał zapasowy	153 038 966,74	137 085 575,11
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-95 381,23	2 150 466,00
Zysk z lat ubiegłych	0,00	2 150 466,00
Strata z lat ubiegłych	95 381,23	0,00
Zysk (strata) bieżący netto	12 798 730,83	15 953 391,63
Zyski (straty) zatrzymane	165 742 316,34	155 189 432,74

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Wartość księgowa	261 375 564,19	250 822 680,59
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,92	3,76

3.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	124 176 434,96	130 247 959,02
Zobowiązania z tytułu kredytów	14 019 523,21	17 997 145,54
Zobowiązania z tytułu pożyczek	58 612 769,13	55 741 674,71
Zobowiązania z tytułu obligacji	51 544 142,62	56 509 138,77
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	97 169 512,99	131 592 881,40
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	8 297 003,19	10 899 515,73
Zobowiązania z tytułu kredytów	14 987 003,50	14 999 399,53
Zobowiązania z tytułu pożyczek	68 919 536,59	105 693 966,14
Zobowiązania z tytułu obligacji	4 965 969,71	0,00
RAZEM	221 345 947,95	261 840 840,42

3.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	8 858 001,03	9 734 156,33
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 792 049,47	2 869 301,79
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	11 168 894,59	12 093 055,50
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	147 822,27	510 403,08
Razem	11 650 050,50	12 603 458,12

3.13. Pochodne instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

3.14. Rezerwy

Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych:

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Odprawy emerytalne	250 646,00	274 245,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	250 646,00	274 245,00
Odprawy rentowe	17 751,00	21 617,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	17 751,00	21 617,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	268 397,00	295 862,00
część długoterminowa	246 216,00	276 592,00
część krótkoterminowa	22 181,00	19 270,00

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe:

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	3 563 033,43	4 527 623,51
Świadczenia pracownicze	3 343 033,43	4 467 143,51
Koszty pozostałe	220 000,00	60 480,00
Zwiększenia	322 487,47	436 323,11
Świadczenia pracownicze	237 487,47	366 323,11
Koszty pozostałe	85 000,00	70 000,00
Wykorzystanie	2 689 003,61	4 013 605,37
Świadczenia pracownicze	2 469 003,61	3 953 125,37
Koszty pozostałe	220 000,00	60 480,00
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	1 196 517,29	950 341,25
Świadczenia pracownicze	1 111 517,29	880 341,25
Koszty pozostałe	85 000,00	70 000,00

3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Z tytułu dostaw i usług	393 436,80	691 675,53
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	402 728,41	3 467 143,90
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	14 399,67
Pozostałe zobowiązania	16 202 647,59	17 891 765,09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	16 998 812,80	22 064 984,19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 998 812,80	22 064 984,19

3.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

Różnice przejściowe – aktywa na podatek odroczony

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2026 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na świadczenia pracownicze	686 171,00	-423 988,00	262 183,00
Nieopłacone odsetki	3 506 117,00	-1 803 180,00	1 702 937,00
Dyskonto należności	41 273,00	-11 440,00	29 833,00
Odpis na pozostałe aktywa	301 926,00	2 030 681,00	2 332 607,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	209 965,00	745 332,00	955 297,00
Pozostałe tytuły	41 800,00	-25 650,00	16 150,00
Strata podatkowa	2 664 091,00	-59 861,00	2 604 230,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	2 401 981,00	-190 320,00	2 211 661,00
Ogółem	10 042 507,00	261 574,00	10 304 081,00

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na świadczenia pracownicze	904 970,00	-218 799,00	686 171,00
Nieopłacone odsetki	2 033 059,00	1 473 058,00	3 506 117,00
Dyskonto należności	23 923,00	17 350,00	41 273,00
Odpis na pozostałe aktywa	35 449,00	266 477,00	301 926,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	117 954,00	92 011,00	209 965,00
Strata podatkowa	0,00	2 664 091,00	2 664 091,00
Pozostałe tytuły	11 491,00	30 309,00	41 800,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 743 119,00	-341 138,00	2 401 981,00
Ogółem	6 059 148,00	3 983 359,00	10 042 507,00

Różnice przejściowe – rezerwy na podatek odroczony

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing(wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	1 903 162,00	-141 561,00	1 761 601,00
Odsetki nieotrzymane	8 876 832,00	-48 922,00	8 827 910,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-388 881,00	1 729 881,00	1 341 000,00
Ogółem	10 391 113,00	1 539 398,00	11 930 511,00

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	2 274 721,00	-371 559,00	1 903 162,00
Odsetki nieotrzymane	4 866 528,00	4 010 304,00	8 876 832,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	-239 023,00	-149 858,00	-388 881,00
Ogółem	6 902 226,00	3 488 887,00	10 391 113,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30.06.2026 r. stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 1 626 430,00 zł, a na 31.12.2025 r. wartość pasywów z tego tytułu wyniosła 348 606,00 zł.

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2025
Bieżący podatek dochodowy	0,00	0,00
Dotyczący roku obrotowego	0,00	0,00
Odroczony podatek dochodowy	1 323 690,00	1 677 601,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 323 690,00	1 677 601,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	1 323 690,00	1 677 601,00
Efektywna stopa podatkowa	9,37	6,68

UZGODNIENIE

Opis	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 122 420,83	25 110 389,17
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	2 683 260,00	4 770 974,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-5 654 302,00	-5 504 871,00
Strata podatkowa rozliczona w PGK	4 294 732,00	2 411 498,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	1 323 690,00	1 677 601,00
Efektywna stawka podatkowa	9,37	6,68

Podatek bieżący oraz podatek odroczony uwzględniają uczestnictwo Unidevelopment S.A. jako spółki dominującej w Podatkowej Grupie Kapitałowej Unidevelopment.

3.17. Kaucje z tytułu umów z klientami

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	0,00	0,00
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców*	157 013,36	217 224,80

*Kwota kaucji prezentowana jest w pozycji Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

3.18. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 6 marca 2025 roku Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o przedterminowym wykupie wszystkich nieumorzonych ani niepozostających własnością Unidevelopment S.A. obligacji serii A/B, C. Zgodnie z warunkami emisji obligacji wcześniejszy wykup obligacji został wykonany w dniu 25 marca 2025 roku. W dniu 6 marca 2025 roku podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 55.000 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 55.000.000 zł. Wykup Obligacji serii D nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od dnia emisji.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii D	55 000 000,00	56 509 138,77	WIBOR 6M + marża 4,80%	2025-03-13	2028-09-13
		56 509 138,77			

Obligacje serii D są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

3.19. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 30 czerwca 2026 r. wypracowany zysk netto za 2025 rok w wysokości 22 926 905,62 zł. został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

3.20. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych

Spółka działa w segmencie deweloperskim na terenie kraju. Informacja o segmentach publikowana jest w sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym Grupy Unidevelopment.

3.21. Przychody umów z klientami

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

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	7 142 109,53	8 176 400,94
Sprzedaż deweloperska	4 854 305,74	5 346 608,20
Sprzedaż usług pozostałych	2 287 803,79	2 829 792,74
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	7 142 109,53	8 176 400,94
Terminy ujmowania przychodów:		
w miarę upływu czasu	7 142 109,53	8 176 400,94

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW – nie wystąpiły

3.22. Zobowiązania i należności warunkowe, gwarancje

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
AKTYWA WARUNKOWE	39 474 108,63	42 014 270,18
Od jednostek powiązanych	39 474 108,63	40 429 677,80
Otrzymane gwarancje*	25 500 000,00	25 500 000,00
Otrzymane poręczenia	13 974 108,63	14 929 677,80
Od pozostałych jednostek	0,00	1 584 592,38
Otrzymane gwarancje*	0,00	1 584 592,38

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	120 888 756,52	132 254 318,50
Na rzecz jednostek powiązanych	120 888 756,52	119 130 000,00
Udzielone poręczenia	36 170 756,52	9 000 000,00
Udzielone gwarancje*	84 718 000,00	110 130 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	0,00	13 124 318,50
Udzielone gwarancje*	0,00	9 197 318,50
Udzielone poręczenia	0,00	3 927 000,00

Zobowiązania i należności warunkowe

Sprawy sporne

W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite specjale SCSp jako wspólnik Fama Development sp. z o.o. sp.j. zaskarżył uchwały pozostałych wspólników Spółki o nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r. a następnie wniósł pozew przeciwko o ustalenie ich nieważności lub nieistnienia. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyniku tego zaskarżenia wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. uchwał. Unidevelopment S.A. na ww. postanowienie w dniu września 2024 r. złożyła zażalenie, a w listopadzie 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew. W grudniu 2024 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienia w oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. Sprawa w toku. Dodatkowo sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite specjale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o. o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki lipcu 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka Unidevelopment S.A. w charakterze interwenienta ubocznego. We wrześniu 2025 r. spółka JB Investment Societe commandite specjale SCS wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu wnioski o udzielenie zabezpieczenia w wyniku, którego ww. Sąd w dniu 3 października 2025 r. wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie skuteczności zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia powództwa. Na ww. postanowienie spółka Fama Development sp. z o.o. złożyła zażalenie, a w dniu 12 marca 2026 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienie oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. Sprawa w toku.

Pozostałe sprawy sporne zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2026 r. w punkcie 6.3.

3.23. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 30.06.2026 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	20 576 300,99	0,00	20 576 300,99
Pożyczki udzielone	296 179 164,55	0,00	296 179 164,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 692 407,05	0,00	17 692 407,05
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-232 995 998,45	-232 995 998,45
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-16 998 812,80	-16 998 812,80
	334 447 872,59	-249 994 811,25	84 453 061,34

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2025 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	16 865 973,47	0,00	16 865 973,47
Pożyczki udzielone	334 541 292,66	0,00	334 541 292,66
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	300 892,98	0,00	300 892,98
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-274 444 298,54	-274 444 298,54
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-22 064 984,19	-22 064 984,19
	351 708 159,11	-296 509 282,73	55 198 876,38

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

3.24. Zysk (strata) na jedną akcję

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 675 000,00
Zysk (strata) netto	12 798 730,83	23 432 788,17
Podstawowy zysk na akcję	0,19	0,35

3.25. Transakcje z podmiotami powiązanymi:

Transakcje dotyczące bilansu

Stan na dzień 30.06.2026 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	14 387 603,23	16 254 794,76	159 021 780,97	267 362 198,20	127 532 305,72
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 387 603,23	16 254 794,76	159 021 780,97	267 362 198,20	127 532 305,72

Stan na dzień 31.12.2025 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Inwestycje w innych podmiotach	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	14 761 835,21	17 991 936,33	168 172 832,71	305 724 326,31	161 435 640,85
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	14 761 835,21	17 991 936,33	168 172 832,71	305 724 326,31	161 435 640,85

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

Transakcje dotyczące rachunku zysków i strat**Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.**

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	7 108 842,61	895 902,49	39 651 434,19	6 115 753,01
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	7 108 842,61	895 902,49	39 651 434,19	6 115 753,01

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	8 147 771,98	905 352,80	39 404 191,58	6 148 311,88
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	8 147 771,98	905 352,80	39 404 191,58	6 148 311,88

3.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2025 wyłacona w 2026	Razem
Razem:	906 095,24	808 391	1 714 486,24

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2023 wyłacona w 2024	Razem
Razem:	1 212 000,00	2 015 098,00	3 227 098,00

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2026- 30.06.2026 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	216 775,02

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	106 975,02

WYNAGRODZENIA OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2025 wyłacona w 2026	Razem
Razem:	222 517,14	37 700,00	260 217,14

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2024 wyłacona w 2025	Razem
Razem:	374 206,81	524 367,00	898 573,81

3.26. Program Motywacyjny

Nie występuje.

3.27. Zdarzenia po dniu bilansowym

W nawiązaniu do informacji przekazywanych w raportach okresowych Unidevelopment S.A. dotyczących sporu pomiędzy wspólnikami w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. („Fama Development”), tj. Unidevelopment S.A. i JB Investment SCSp („JB Investment”), w zakresie dotyczącym powstałego impasu i procedury wyjścia z niego, określonej w umowie inwestycyjnej zawartej w związku ze wspólną realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce w Poznaniu i podejmowanych przez JB Investment bezpodstawnych i nieuzasadnionych działań wobec spółek Grupy Kapitałowej Unidevelopment, Zarząd Unidevelopment S.A. informuje, że w dniu 26 sierpnia 2026 roku, do Unidevelopment S.A. wpłynął skierowany przez JB Investment (Powód) pozew przeciw: (i) Fama Development (w której JB Investment oraz Unidevelopment S.A. są wspólnikami), (ii) Unidevelopment S.A. oraz (iii) Unibep S.A., łącznie zwanymi dalej „Pozwanymi”, o zasądzenie in solidum (tzw. solidarność niewłaściwa) od Pozwanych na rzecz Powoda kwoty 230 mln zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi w stosunku do: a) Fama Development od 1 października 2024 do dnia zapłaty, b) Unidevelopment S.A. od 27 września 2024 roku do dnia zapłaty, c) Unibep S.A. od 22 kwietnia 2025 r. do dnia zapłaty. Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego raportu w ocenie Unidevelopment S.A. nie zachodzą przesłanki do ujęcia ww. okoliczności w wynikach finansowych Unidevelopment S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ocenia, że przedmiotowa sprawa nie spełnia kryteriów ujęcia rezerwy ani ujawnienia zgodnie z MSSF, ze względu na znikome prawdopodobieństwo wystąpienia wypływu środków ekonomicznych związanych z realizacją tego. Pozostałe zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 5.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2026 r.

4. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2025 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 30 czerwca 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment S.A. w dniu 11.09.2026 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 11.09.2026 r.

UNIDEVELOPMENT SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Wiesława Skiepmo



UNIDEVELOPMENT S.A., UL. KONDRATOWICZA 37, 03-285 WARSZAWA
TEL.: (+48 22) 298 98 96
E-MAIL: BIURO@UNIDEVELOPMENT.PL, WWW.UNIDEVELOPMENT.PL