

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres od 01 stycznia 2026 roku
do 30 czerwca 2026

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	1
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	2
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
1. Informacje ogólne	6
1.1. Informacje ogólne	6
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności	6
2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej	10
2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
2.3. Zasady konsolidacji	12
2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment	12
2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	12
2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	12
2.7. Zasady rachunkowości	12
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	13
3. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
3.1. Środki trwałe	14
3.2. Wartości niematerialne	19
3.3. Nieruchomość inwestycyjna	21
3.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	21
3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
3.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	23
3.7. Zapasy	23
3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24
3.9. Pożyczki udzielone	25
3.10. Kapitały	25
3.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	26
3.12. Zobowiązania z tytułu leasingu	26
3.13. Pochodne instrumenty finansowe	26
3.14. Rezerwy	26
3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
3.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	28
3.17. Zobowiązania kontraktowe	31
3.18. Kaucje z tytułu umów z klientami	32
3.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	32
3.20. Przychody umów z klientami	32
3.21. Zysk (strata) na jedną akcję	33

3.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	33
3.23. Korekta błędów	33
3.24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi:	34
3.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	35
3.26. Program Motywacyjny	35
3.27. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	36
3.28. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	36
3.29. Zobowiązania i należności warunkowe	36
3.30. Instrumenty finansowe	38
3.31 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	39
3.32. Zdarzenia po dniu bilansowym	39
3.33. Struktura zatrudnienia	40
4. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	40

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	6.1	11 008 004,06	12 315 554,95
Wartości niematerialne	6.2	5 378 339,13	5 531 329,82
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	169 104 999,91	168 085 510,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	595 596,24	826 407,70
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	9 997,81	9 997,81
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 842 986,64	3 782 775,20
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		30 257 618,00	41 445 432,00
Grunty przeznaczone pod zabudowę		24 279 426,20	22 778 720,08
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		244 476 967,99	254 775 727,86
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	291 136 571,56	291 187 856,89
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4,6.8	34 282 379,73	37 568 787,57
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 085 508,00	753 628,00
Pożyczki udzielone	6.9	114 833 260,21	114 833 260,21
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		18 226 110,56	20 872 428,15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	63 035 551,20	52 236 191,28
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		522 599 381,26	517 452 152,10
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		522 599 381,26	517 452 152,10
AKTYWA RAZEM		767 076 349,25	772 227 879,96

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	28 611 031,46	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	248 411 614,98	254 028 039,53
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		336 497 646,44	342 114 070,98
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		131 275 011,77	130 835 207,09
Kapitał własny ogółem		467 772 658,21	472 949 278,07
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.19	99 432,00	0,00
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	76 861 362,60	85 530 076,46
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.12	8 874 169,03	9 805 784,33
Rezerwy długoterminowe	6.14	2 190 216,00	2 027 216,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	6 911 045,42	5 247 886,45
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33 043 046,00	47 939 968,00
Zobowiązania długoterminowe razem		127 979 271,05	150 550 931,24
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15,6.19	26 106 039,55	27 614 796,62
Zobowiązania kontraktowe	6.17	56 606 226,34	25 280 594,76
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	4 808 019,63	5 055 245,15
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	57 365 545,03	54 126 860,86
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.12	5 150 681,47	5 165 589,18
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		113 896,00	1 770 334,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	21 174 011,97	29 714 250,08
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		171 324 419,99	148 727 670,65
Zobowiązania krótkoterminowe razem		171 324 419,99	148 727 670,65
Zobowiązania ogółem		299 303 691,04	299 278 601,89
PASYWA RAZEM		767 076 349,25	772 227 879,96

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Przychody z umów z klientami	6.21	53 687 481,19	90 847 537,85
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	43 811 150,03	68 304 475,13
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		9 876 331,16	22 543 062,72
Koszty sprzedaży	6.20	6 446 135,11	6 930 639,63
Koszty zarządu	6.20	4 203 259,74	4 056 761,29
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	301 083,15	7 338 642,97
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	799 794,04	417 278,38
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-1 271 774,58	18 477 026,39
Przychody finansowe	6.24	4 699 953,54	5 263 211,64
Koszty finansowe	6.24	5 433 121,38	6 707 517,30
Oczekiwane straty kredytowe	6.24	4 414 594,45	13 849,11
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-6 419 536,87	17 018 871,62
Podatek dochodowy	6.16	-1 359 077,00	3 404 321,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-5 060 459,87	13 614 550,62
Zysk (strata) netto		-5 060 459,87	13 614 550,62
z tego przypadający:			
udziałom niesprawującym kontroli		439 804,68	5 160 736,72
akcjonariuszom jednostki dominującej		-5 500 264,55	8 453 813,90

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Zysk (strata) netto	-5 060 459,87	13 614 550,62
Całkowite dochody ogółem	-5 060 459,87	13 614 550,62
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 060 459,87	13 614 550,62

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	254 028 039,53	342 114 070,98	130 835 207,09	472 949 278,07
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	-116 160,00	-116 160,00	0,00	-116 160,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	253 911 879,53	341 997 910,98	130 835 207,09	472 833 118,07
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	-5 500 264,55	-5 500 264,55	439 804,68	-5 060 459,87
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	-5 500 264,55	-5 500 264,55	439 804,68	-5 060 459,87
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	-5 500 264,55	-5 500 264,55	439 804,68	-5 060 459,87
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,46	52 800 000,00	248 411 614,98	336 497 646,44	131 275 011,77	467 772 658,21

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	8 453 813,90	8 453 813,90	5 160 736,72	13 614 550,62
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	8 453 813,90	8 453 813,90	5 160 736,72	13 614 550,62
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	8 453 813,90	8 453 813,90	5 160 736,72	13 614 550,62
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	249 219 636,11	337 305 667,57	129 064 291,81	466 369 959,38

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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	-6 419 536,87	17 018 871,62
Korekty razem:	35 932 905,30	-9 125 218,59
Amortyzacja:	1 565 857,19	1 765 085,03
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 918 759,43	6 288 640,52
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-191 167,05	-11 885 330,67
Zmiana stanu rezerw	-8 377 238,11	974 674,53
Zmiana stanu zapasów	2 589 024,70	-14 281 098,14
Zmiana stanu należności	1 959 161,74	13 566 359,04
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	33 488 012,85	-5 549 839,96
Inne korekty	-19 505,45	-3 708,94
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	29 513 368,43	7 893 653,03
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 452 245,00	-6 547 952,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 061 123,43	1 345 701,03
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-62 131,72	-284 353,54
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-393 456,83	-139 786,70
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	219 220,49	15 519,75
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0,00	46 151,13
Odsetki otrzymane	273 631,94	64 467,49
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 263,88	-298 001,87
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	44 412 832,65	143 651 543,53
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-50 181 478,25	-145 504 712,49
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 527 200,15	-1 468 093,62
Zapłacone odsetki	-6 977 684,84	-6 785 028,57
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-25 496,80	-75 705,49
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 299 027,39	-10 181 996,64
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	10 799 359,92	-9 134 297,48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	10 799 359,92	-9 134 297,48
Środki pieniężne na początek okresu	52 236 191,28	39 244 378,01
Środki pieniężne na koniec okresu	63 035 551,20	30 110 080,53
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	421 028,67	1 100 994,75

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje ogólne

OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane 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. W zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są dane na 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem not prezentujących zmianę stanu, gdzie okres porównawczy to od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku. Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

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 Sterczyński – 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

Biegli Rewidenci

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

1.2. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Coopera IDEA Sp. z o.o., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K., UNI2 Sp.zo.o., UNI3 Sp.zo.o., UNI4 Sp.zo.o., UNI8 Sp.zo.o., UNI9 Sp.zo.o., UNI10 Sp.zo.o., UNI11 Sp.zo.o., Etap Fama Sp. z o.o.

Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono poniżej.

Spółka dominująca UNIDEVELOPMENT S.A z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 roku – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w rejestrze

przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 roku została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków.

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

Zmiany w Składzie Grupy UNIDEVELOPMENT w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione zostały w pkt. 6.1.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY oraz w pkt. 2.4. niniejszego sprawozdania.

SPÓŁKI POWIĄZANE:

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.08.2011	100%	100%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2012	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04.02.2014	100%	100%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	05.01.2016	100%	100%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	100%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%)	100%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.08.2017	50%**) (0%***)	
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.09.2020	50%**) (0%***)	
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%**) (50%***)	
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%****) (50%***)	
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	50%****) (50%***)	
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.07.2018	100%	100%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.07.2018	100%)	100%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.11.2018	100%)	100%)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.03.2021	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.02.2021	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.07.2024	50%**) (50%***)	

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej / jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku- wpływ poprzez zarząd

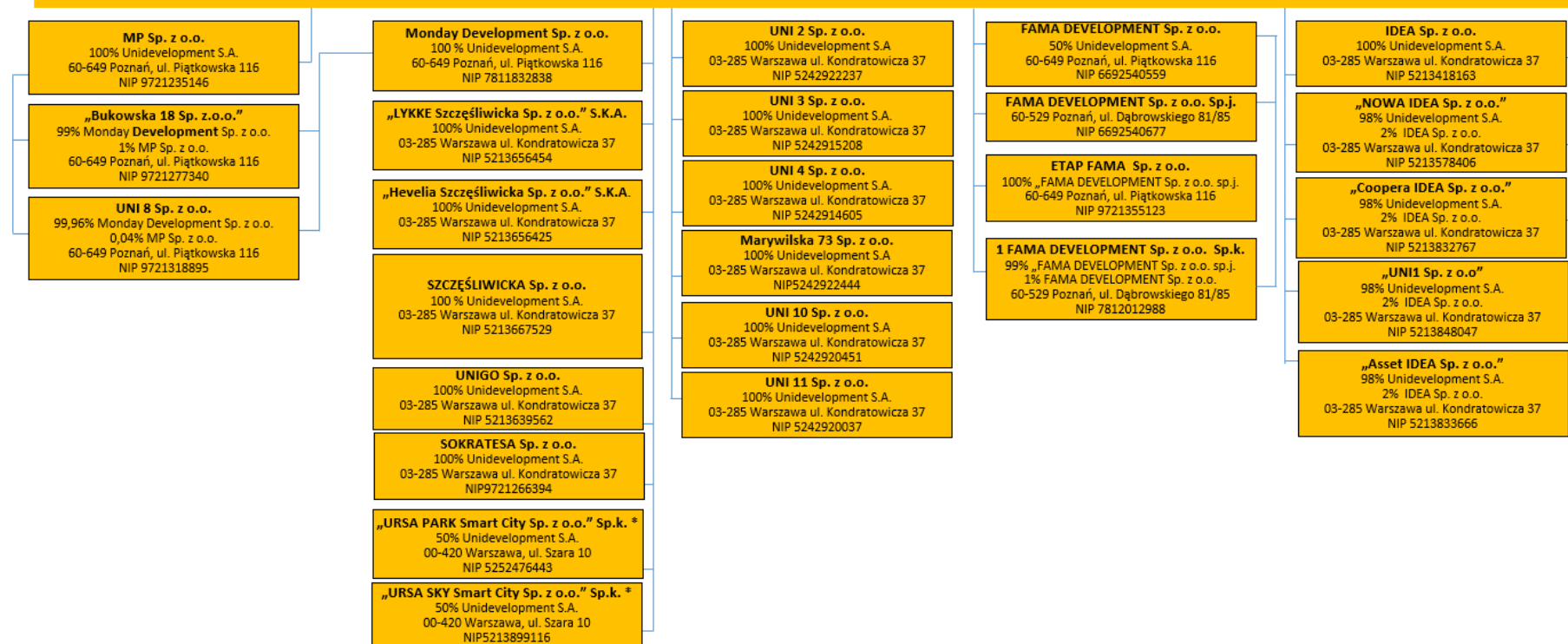
**** udział w zyskach/stratach Spółki- podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie przypada go 50%.

W dniu 2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment SA.

Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment SA na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT SA z dnia 22 grudnia 2025 roku. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**UNIDEVELOPMENT S.A.**

(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach zgodnie z umową spółki komandytowej i jawnej

2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz w zakresie wymaganym Załącznikiem Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst”.

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, które zostało opublikowane w dniu 1 kwietnia 2026 roku.

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 Grupa 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.

Grupa 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. Grupa 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.

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2025 r. obejmującym noty za okres

12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

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

2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT za rok zakończony 31 grudnia 2025.

2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment

Umorzenie udziałów wspólników mniejszościowych w spółce Szczęśliwicka sp. z o.o.

W 2026 roku spółka Szczęśliwicka sp. z o.o. przeprowadziła proces dobrowolnego umorzenia udziałów należących do wspólników mniejszościowych. W związku z tym Spółka nabyła od wspólników mniejszościowych 248 udziałów o łącznej wartości nominalnej 12 400,00 zł w celu ich umorzenia, wypłacając łączne wynagrodzenie w wysokości 6 690 604,31 zł. Umorzenie zostało sfinansowane z czystego zysku Spółki i zostało przeprowadzone bez obniżania kapitału zakładowego. Umorzeniem objęto udziały należące do: Monday Development sp. z o.o., MP sp. z o.o., Idea sp. z o.o., Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. oraz Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. Przeprowadzona transakcja skutkowałą zmianą struktury właścicielskiej Szczęśliwicka sp. z o.o. poprzez wyeliminowanie udziałów wspólników mniejszościowych przy zachowaniu niezminionej wysokości kapitału zakładowego Spółki. W efekcie przeprowadzonego umorzenia jedynym wspólnikiem Szczęśliwicka sp. z o.o. jest spółka Unidevelopment S.A.

2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Nie dotyczy.

2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakiego zastosowano w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Unidevelopment za rok zakończony 31.12.2025.

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

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok.

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	150 158,72	185 109,87
Inne środki trwałe	234 926,85	296 602,62
Środki trwałe własne	1 910 931,87	2 155 746,43

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	487 125,23	712 074,32
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	9 097 072,19	10 159 808,52

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (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	5 014 436,77	752 651,11	41 785,36	976 565,18	6 785 438,42
Zwiększenia	0,00	15 640,57	0,00	0,00	15 640,57
- Zakup	0,00	15 640,57	0,00	0,00	15 640,57
Zmniejszenia	0,00	3 739,00	0,00	127 101,63	130 840,63
- Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	123 200,00	123 200,00
- Likwidacja i inne	0,00	3 739,00	0,00	3 901,63	7 640,63
Wartość brutto na koniec okresu	5 014 436,77	764 552,68	41 785,36	849 463,55	6 670 238,36
Umorzenie na początek okresu	2 014 239,60	567 541,24	41 785,36	679 962,56	3 303 528,76
Zwiększenia	148 187,64	50 591,72	0,00	32 928,58	231 707,94
- Amortyzacja bieżąca	148 187,64	50 591,72	0,00	32 928,58	231 707,94
Zmniejszenia	0,00	3 739,00	0,00	98 354,44	102 093,44
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	3 739,00	0,00	98 354,44	102 093,44
Umorzenie na koniec okresu	2 162 427,24	614 393,96	41 785,36	614 536,70	3 433 143,26
Odpis aktualizujący na początek okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	1 674 033,94	185 109,87	0,00	296 602,62	2 155 746,43
Wartość netto na koniec okresu	1 525 846,30	150 158,72	0,00	234 926,85	1 910 931,87

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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	5 119 786,05	670 252,04	41 785,36	993 071,26	6 824 894,71
Zwiększenia	0,00	76 355,16	0,00	0,00	76 355,16
- Zakup	0,00	76 355,16	0,00	0,00	76 355,16
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	5 119 786,05	732 474,43	41 785,36	993 071,26	6 887 117,10
Umorzenie na początek okresu	1 721 141,67	475 681,02	41 785,36	617 000,15	2 855 608,20
Zwiększenia	257 654,94	60 484,97	0,00	53 086,52	371 226,43
- Amortyzacja bieżąca	257 654,94	60 484,97	0,00	53 086,52	371 226,43
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	1 978 796,61	528 946,14	41 785,36	670 086,67	3 219 614,78
Odpis aktualizujący na początek okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	2 072 481,15	194 571,02	0,00	376 071,11	2 643 123,28
Wartość netto na koniec okresu	1 814 826,21	203 528,29	0,00	322 984,59	2 341 339,09

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	2 869 610,04	21 472 950,67
Zwiększenia	30 071,71	102 179,52	132 251,23
- zawarcie umów	0,00	102 179,52	102 179,52
- zmiana umów	30 071,71	0,00	30 071,71
Zmniejszenia	0,00	874 492,58	874 492,58
- wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	378 391,92	378 391,92
- inne	0,00	496 100,66	496 100,66
Wartość brutto na koniec okresu	18 633 412,34	2 097 296,98	20 730 709,32
Umorzenie na początek okresu	9 155 606,43	2 157 535,72	11 313 142,15
Zwiększenia	867 858,95	253 419,61	1 121 278,56
- amortyzacja bieżąca	867 858,95	253 419,61	1 121 278,56
Zmniejszenia	0,00	800 783,58	800 783,58
- umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	304 682,92	304 682,92
- inne	0,00	496 100,66	496 100,66
Umorzenia na koniec okresu	10 023 465,38	1 610 171,75	11 633 637,13
Wartość netto na początek okresu	9 447 734,20	712 074,32	10 159 808,52
Wartość netto na koniec okresu	8 609 946,96	487 125,23	9 097 072,19

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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	3 013 510,56	21 444 539,19
Zwiększenia	172 312,00	0,00	172 312,00
- zawarcie umów	172 312,00	0,00	172 312,00
Zmniejszenia	0,00	108 318,00	108 318,00
- wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	108 318,00	108 318,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 603 340,63	2 905 192,56	21 508 533,19
Umorzenie na początek okresu	7 376 249,02	1 875 466,04	9 251 715,06
Zwiększenia	910 894,22	250 962,68	1 161 856,90
- amortyzacja bieżąca	910 894,22	250 962,68	1 161 856,90
Zmniejszenia	0,00	108 318,00	108 318,00
- umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	108 318,00	108 318,00
Umorzenia na koniec okresu	8 287 143,24	2 018 110,72	10 305 253,96
Wartość netto na początek okresu	11 054 779,61	1 138 044,52	12 192 824,13
Wartość netto na koniec okresu	10 316 197,39	887 081,84	11 203 279,23

Na dzień 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów nie było ustanowione zabezpieczenie.

3.2. Wartości niematerialne

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2026	31.12.2025
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 005 967,13	1 158 957,82
oprogramowanie komputerowe	130 145,41	151 350,70
inne wartości niematerialne w tym licencje	875 821,72	1 007 607,12
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartości niematerialne	5 378 339,13	5 531 329,82

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Zmiana stanu wartości niematerialnych:**

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	439 952,00	2 084 224,58	11 090 087,69
Zwiększenia	0,00	0,00	34 830,00	25 050,00	59 880,00
- Zakup	0,00	0,00	0,00	16 500,00	16 500,00
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	34 830,00	8 550,00	43 380,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	474 782,00	2 109 274,58	11 149 967,69
Umorzenie na początek okresu	0,00	4 193 539,11	288 601,30	1 076 617,46	5 558 757,87
Zwiększenia	0,00	0,00	56 035,29	156 835,40	212 870,69
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	56 035,29	156 835,40	212 870,69
Umorzenie na koniec okresu	0,00	4 193 539,11	344 636,59	1 233 452,86	5 771 628,56
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	0,00	151 350,70	1 007 607,12	5 531 329,82
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	0,00	130 145,41	875 821,72	5 378 339,13

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	308 552,00	2 058 424,58	10 932 887,69
Zwiększenia	0,00	0,00	67 800,00	0,00	67 800,00
- Zakup	0,00	0,00	67 800,00	0,00	67 800,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	376 352,00	2 058 424,58	11 000 687,69
Umorzenie na początek okresu	0,00	4 193 539,11	168 825,43	755 348,52	5 117 713,06
Zwiększenia	0,00	0,00	65 023,92	166 977,78	232 001,70
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	65 023,92	166 977,78	232 001,70
Umorzenie na koniec okresu	0,00	4 193 539,11	233 849,35	922 326,30	5 349 714,76
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	0,00	139 726,57	1 303 076,06	5 815 174,63
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	0,00	142 502,65	1 136 098,28	5 650 972,93

3.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30.06.2026 roku to:

- w spółce Fama Development sp. z o.o. Sp. j grunt utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	168 085 510,30	160 643 111,65
Zwiększenia	1 019 489,61	7 442 398,65
Wycena do wartości godziwej	0,00	7 150 033,98
Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	1 019 489,61	292 364,67
Bilans zamknięcia	169 104 999,91	168 085 510,30

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. - zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 8 922 974 zł, w tym przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 8 922 974 zł.

W rachunku zysków lub strat ujęto kwoty:

- | | |
|--|----------------|
| • przychody- z najmu nieruchomości inwestycyjnej | 308 911,78 zł, |
| • bezpośrednie koszty operacyjne | 672 947,43 zł. |

Na dzień 30.06.2026 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 2 978 863,93 zł.

Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 190 036,72 zł.

3.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

W Grupie nie występują jednostki wyceniane metodą praw własności na dzień 30.06.2026r. i 31.12.2025r.

3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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 oraz inne należności netto	29 990 699,61	36 729 185,28
Należności z tytułu dostaw i usług	1 689 241,39	1 730 676,50
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 047 634,71	10 900 454,73
Inne należności niefinansowe	6 508 116,36	2 699 719,99
Inne należności finansowe	0,00	3 827 655,02
Zaliczki udzielone na dostawy:	15 745 707,15	17 570 679,04
na zakup towarów, materiałów i usług	15 745 707,15	17 570 679,04
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe*	4 291 680,12	839 602,29
Ubezpieczenia	145 067,58	121 750,43
Pozostałe, w tym:	4 146 612,54	717 851,86
Nakłady na akwizycję gruntów*	3 029 634,10	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	34 282 379,73	37 568 787,57
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	729 821,15	678 857,58
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	35 012 200,88	38 247 645,15

*Zmiana prezentacji nakładów na akwizycję gruntów została opisana w punkcie 3.7 Zapasy. Na dzień 31.12.2025 nakłady te wynosiły 2 699 720,50 zł.

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	269 760,16	120 050,29
należności przeterminowane	1 419 481,23	1 610 626,21
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	1 689 241,39	1 730 676,50

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2026 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 729 821,15 zł.

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	319 135,12	647 563,14
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	343 436,08	343 048,97
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	312 969,17	249 253,58
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	94 159,80	370 760,52
powyżej 1 roku	349 781,06	0,00
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	1 419 481,23	1 610 626,21

Należności krótkoterminowe – podział na jednostki powiązane i pozostałe:

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Należności krótkoterminowe	34 282 379,73	37 568 787,57
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	1 444 236,18	2 725 221,80
od pozostałych jednostek	32 838 143,55	34 843 565,77
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	729 821,15	678 857,58
Należności krótkoterminowe brutto	35 012 200,88	38 247 645,15

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

1. na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
2. na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

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	1 488 738,58	1 362 254,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	678 857,58	619 986,27
Pożyczki udzielone	809 881,00	742 268,00
zwiększenia	4 423 071,17	552 609,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	59 440,29	517 242,30
Pożyczki udzielone	4 363 630,88	35 367,00
zmniejszenia	8 476,72	538 760,19
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 476,72	538 760,19
Stan na koniec okresu	5 903 333,03	1 376 103,38
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	729 821,15	598 468,38
Pożyczki udzielone	5 173 511,88	777 635,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Stan na początek okresu	15 147 413,56	20 360 875,34
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	13 821 250,33	19 034 712,11
zwiększenia	9 296,79	32 061,42
Zapasy	9 296,79	32 061,42
zmniejszenia	675 375,31	5 289 884,14
Zapasy	675 375,31	5 289 884,14
Stan na koniec okresu	14 481 335,04	15 103 052,62
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	13 155 171,81	13 776 889,39

3.7. Zapasy

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Produkty gotowe	76 645 170,76	119 723 659,29
Półprodukty i produkty w toku	203 265 016,08	159 875 995,12
Towary	22 039 873,53	23 160 508,42
Prawo do użytkowania aktywów	2 341 683,00	2 248 944,39
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	304 291 743,37	305 009 107,22
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 155 171,81	13 821 250,33
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	291 136 571,56	291 187 856,89

Zmiana zasad prezentacji kosztów związanych z akwizycją nieruchomości

W roku obrotowym 2025 Grupa Kapitałowa dokonała zmiany sposobu prezentacji kosztów ponoszonych w związku z procesem pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Do końca poprzedniego roku obrotowego nakłady te były wykazywane w pozycji **zapasy** jako element kosztów związanych z przygotowaniem inwestycji. Począwszy od roku 2026 koszty te prezentowane są w pozycji **krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych**, do czasu podjęcia ostatecznej decyzji o realizacji projektu i nabyciu gruntu. Nakłady obejmują w szczególności koszty analiz rynkowych, due diligence, ekspertyz, doradztwa oraz innych działań związanych z identyfikacją i oceną potencjalnych nieruchomości. Zmiana prezentacji wynika z dostosowania sposobu ujmowania tych kosztów do ich charakteru ekonomicznego. Na etapie poszukiwania i oceny gruntów nie stanowią one jeszcze składnika kosztu wytworzenia zapasów. Po skutecznym nabyciu gruntu oraz rozpoczęciu realizacji projektu poniesione nakłady są odpowiednio odnoszone do kosztów przygotowania inwestycji. Zmiana miała charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpłynęła na wynik finansowy ani wartość kapitałów własnych Grupy. Wartość nakładów związanych z akwizycją projektów deweloperskich ujęta w zapasie na dzień 31.12.2025 roku wynosiła 2 699 720,50 zł.

Wartość zapasów na dzień 30.06.2026 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 250 565 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu.

Na dzień 30.06.2026 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 69 716 tys. zł.

Do dnia 30.06.2025 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 7 923 tys. zł., zaś na 31.12.2025 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 7 501 tys. zł.

W okresie 01.01.2026 - 30.06.2026 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 43 811 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2025 była to wartość 68 304 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30.06.2026 r. wyniosło 174 398 tys. zł natomiast na dzień 31.12.2025 r. wynosiło 211 267 tys. zł.

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

3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025 – po przekształceniu
Środki pieniężne w banku i kasie	63 035 551,20	30 110 080,53
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 035 551,20	30 110 080,53
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	421 028,67	1 100 994,75

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

3.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 30.06.2026 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Fama Development Sp. z o.o. Sp. J.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	2018-02-22	80 529 707,65	*	79 918 201,06
Fama Development Sp. z o.o. Sp. J.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	2018-04-02	1 244 139,23	*	1 234 687,13
Monday Development Sp. z o.o.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	2020-10-09	463 189,00	*	662 520,56
Monday Development Sp. z o.o.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	2020-12-10	2 999 535,00	*	4 200 885,11
Unidevelopment S.A.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	2021-06-10	3 000 000,00	*	4 220 765,86
Unidevelopment S.A.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	2021-10-27	24 790 580,08	*	24 596 200,49
Razem					114 833 260,21

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

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 30 czerwca 2026 roku wynoszą 5 173 511,88 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 2026 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

- Unibep Spółka Akcyjna – będąca w posiadaniu 65.170.000 akcji stanowiących 97,63 % w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji

- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu – będący w posiadaniu 1.580.000 akcji stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały rezerwowe

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611 031,46	28 611 031,45

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Wartość księgowa	336 497 646,44	337 305 667,57
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,04	5,06

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Kapitał zapasowy	193 920 637,46	165 762 763,58
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	59 991 242,07	75 003 058,64
Zysk z lat ubiegłych	80 229 213,86	101 442 495,19
Strata z lat ubiegłych	20 237 971,79	26 439 436,55
Zysk (strata) bieżący netto	-5 500 264,55	13 262 217,31
Zyski (straty) zatrzymane	248 411 614,98	254 028 039,53

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	76 861 362,60	85 530 076,46
Zobowiązania z tytułu kredytów	25 317 219,98	29 020 937,69
Zobowiązania z tytułu obligacji	51 544 142,62	56 509 138,77
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	57 365 545,03	54 126 860,86
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	8 297 173,69	13 790 284,58
Zobowiązania z tytułu kredytów	44 102 401,63	40 336 576,28
Zobowiązania z tytułu obligacji	4 965 969,71	0,00
RAZEM	134 226 907,63	139 656 937,32

3.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	8 874 169,03	9 805 784,33
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5 150 681,47	5 165 589,18
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	1 659 281,00	2 248 944,39
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	11 168 894,59	12 093 055,50
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	180 939,27	629 374,08
Razem	14 024 850,50	14 971 373,51

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 krótkoterminowa	22 181,00	19 270,00
część długoterminowa	246 216,00	276 592,00

Pozostałe rezerwy długoterminowe:

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	1 781 000,00	387 000,00
Naprawy gwarancyjne	1 781 000,00	387 000,00
Zwiększenia	783 000,00	762 000,00
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	314 000,00	762 000,00
Naprawy gwarancyjne	469 000,00	0,00
Rozwiązanie	620 000,00	0,00
Naprawy gwarancyjne	620 000,00	0,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	1 944 000,00	1 149 000,00
Naprawy gwarancyjne	1 944 000,00	1 149 000,00

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe:

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	29 692 069,08	29 898 178,59
Świadczenia pracownicze	3 650 304,97	5 257 332,05
Naprawy gwarancyjne	1 403 000,00	3 037 000,00
Koszty podwykonawców	15 710 476,82	14 547 009,01
Sprawy sporne	3 454 266,20	2 884 745,20
Koszty pozostałe	5 474 021,09	4 172 092,33
Zwiększenia	6 333 913,61	15 789 064,02
Świadczenia pracownicze	249 793,01	449 392,82
Naprawy gwarancyjne	2 000,00	86 000,00
Koszty podwykonawców	102 375,44	10 752 951,84
Sprawy sporne	10 780,00	0,00
Koszty pozostałe	5 968 965,16	4 311 171,25
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	0,00	189 548,11
Wykorzystanie	14 560 151,72	14 749 805,47
Świadczenia pracownicze	2 655 151,62	4 596 321,94
Naprawy gwarancyjne	634 580,00	156 000,00
Koszty podwykonawców	1 081 306,04	8 225 109,33
Koszty pozostałe	10 189 114,06	1 772 374,20
Inne zmniejszenia	314 000,00	826 584,02
Świadczenia pracownicze	0,00	33 382,53
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	314 000,00	762 000,00
Koszty pozostałe	0,00	31 201,49
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	21 151 830,97	30 110 853,12
Świadczenia pracownicze	1 244 946,36	1 077 020,40
Naprawy gwarancyjne	456 420,00	2 394 548,11
Koszty podwykonawców	14 731 546,22	17 074 851,52
Sprawy sporne	3 465 046,20	2 884 745,20
Koszty pozostałe	1 253 872,19	6 679 687,89

3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	99 432,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	99 432,00	0,00

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	23 889 696,13	19 953 657,86
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 186 049,25	6 802 645,45
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	39 206,13
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	628 294,17	417 287,18
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	26 106 039,55	27 614 796,62
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26 106 039,55	27 614 796,62

Zobowiązania 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	8 803 028,47	6 192 907,98
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	4 957 258,19
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	5 939 999,99	1 013 421,55
powyżej 1 roku	24 724,65	26 972,70
zobowiązania przeterminowane	9 121 943,02	7 763 097,44
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	23 889 696,13	19 953 657,86

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
do 1 miesiąca	2 667 871,40	1 013 251,35
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	146 237,94	166 413,79
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	26 206,83	305 552,54
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	52 403,23	474 893,99
powyżej 1 roku	6 229 223,62	5 802 985,77
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	9 121 943,02	7 763 097,44

3.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

AKTYWO NA PODATEK ODRO CZONY**Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.**

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków lub strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	604 960,00	-148 880,00	456 080,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	723 249,00	-436 526,00	286 723,00
Rezerwa na zobowiązania	884 186,00	102 309,00	986 495,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	27 397 866,00	-10 875 773,00	16 522 093,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	292 484,00	64 336,00	356 820,00
Strata podatkowa	5 309 648,00	-159 814,00	5 149 834,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 214 576,00	439 232,00	3 653 808,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	2 829 280,00	-172 698,00	2 656 582,00
Ogółem	41 445 432,00	-11 187 814,00	30 257 618,00

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków lub strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	650 560,00	-45 600,00	604 960,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 025 759,00	-302 510,00	723 249,00
Rezerwa na zobowiązania	1 003 690,00	-119 504,00	884 186,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	22 190 855,00	5 207 011,00	27 397 866,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	244 252,00	48 232,00	292 484,00
Strata podatkowa	3 137 688,00	2 171 960,00	5 309 648,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 928 986,00	-714 410,00	3 214 576,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	3 255 006,00	-425 726,00	2 829 280,00
Ogółem	35 625 979,00	5 819 453,00	41 445 432,00

REZERWA NA PODATEK ODRO CZONY**Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.**

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków lub strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	2 330 461,00	-123 940,00	2 206 521,00
Dyskonto zobowiązań	278 206,00	18 017,00	296 223,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	16 553 125,00	-15 586 163,00	966 962,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	497 040,00	829 090,00	1 326 130,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	28 281 136,00	-33 926,00	28 247 210,00
Ogółem	47 939 968,00	-14 896 922,00	33 043 046,00

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków lub strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	2 786 608,00	-456 147,00	2 330 461,00
Dyskonto zobowiązań	327 336,00	-49 130,00	278 206,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 153 778,00	5 399 347,00	16 553 125,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	413 642,00	83 398,00	497 040,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	26 883 250,00	1 397 886,00	28 281 136,00
Ogółem	41 564 614,00	6 375 354,00	47 939 968,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Bieżący podatek dochodowy	2 350 034,00	1 608 949,00
Dotyczący roku obrotowego	2 350 034,00	1 608 949,00
Odroczony podatek dochodowy	-3 709 111,00	1 795 372,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 709 111,00	1 795 372,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-1 359 077,00	3 404 321,00
Efektywna stopa podatkowa	21,17%	20,04%

Uzgodnienie	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Zysk brutto przed opodatkowaniem	-6 419 536,87	17 018 871,62
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-1 219 712,00	3 233 585,00
Inne, w tym:	-139 365,00	1 815 420,18
pozostałe	-139 365,00	0,00
Rozliczenie straty	0,00	-1 644 684,70
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-1 359 077,00	3 404 321,00
Efektywna stawka podatkowa	21,17%	20,04%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 5 149 834,00 zł, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

W dniu 2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego (UCS) w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o.o. (MDV) za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek MDV i UDM2 w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa MDV z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi 13 126 965,00 zł. Kwota nie obejmuje ewentualnych dodatkowych obciążeń wynikających z przepisów podatkowych.

MDV nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonała korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględniła wyniku kontroli w księgach rachunkowych.

W dniu 28 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła dwóm, renomowanym firmom doradczym przygotowanie niezależnych opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

MDV uzyskała również opinie niezależnych, uznanych ekspertów z dziedziny prawa podatkowego oraz ekonomii, potwierdzające uzasadnienie ekonomiczne przedmiotowego potęczenia z UDM2 oraz brak podstaw do kwestionowania jego neutralności w podatku dochodowym.

W toku postępowania podatkowego Spółka przedstawiała także kolejne dowody i zeznania świadków potwierdzające prawidłowość jej stanowiska.

12 maja 2025 r. została doręczona Spółce decyzja Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego, określająca Spółce zobowiązanie w CIT za 2019 r. w kwocie 13.126.965 zł oraz dodatkowe zobowiązanie podatkowe w wysokości 12.317.858 zł.

Nie zgadzając się z ustaleniami organu podatkowego, rozstrzygnięciem decyzji oraz zasadnością nałożenia dodatkowego zobowiązania podatkowego, 26 maja 2025 r. Monday Development sp. z o.o. wniosła do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu odwołanie od tej decyzji. Współpracując z organem podatkowym Spółka przedstawiała kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji.

10 października 2025 r. została doręczona Spółce decyzja Dyrektora Izby Administracyjnej w Poznaniu uchylająca w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazująca sprawę do ponownego rozpoznania przez ten organ. Dyrektor Izby Administracji Skarbowej wskazał w niej na braki w materiale dowodowym zgromadzonym przez organ I instancji w zakresie wskazywanych w postępowaniu przez MDV korzyści ekonomicznych potęczenia spółek z 2019 r. i wyznaczył kierunek jego uzupełnienia. Spółka zamierza aktywnie współdziałać z organami podatkowymi celem dowiedzenia słuszności przedstawianej przez siebie argumentacji.

W prowadzonym ponownie przez Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego postępowaniu Spółka aktywnie współdziała z organami podatkowymi celem dowiedzenia słuszności przedstawianej przez siebie argumentacji.

W oparciu o wyżej wskazane opinie firm doradczych oraz własne analizy, w przypadku ewentualnego podtrzymania przez UCS jego wcześniejszego stanowiska, Spółka ponownie zaskarży taką decyzję do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej, a w razie potrzeby wniesie również skargę do WSA na decyzję wydaną w drugiej instancji.

3.17. Zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Zobowiązania kontraktowe	25 280 594,76	-1 874 121,17	33 199 752,75	56 606 226,34
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	25 280 594,76	-1 874 121,17	33 199 752,75	56 606 226,34

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Zobowiązania kontraktowe	69 855 076,92	-205 538 156,37	160 963 674,21	25 280 594,76
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 855 076,92	-205 538 156,37	160 963 674,21	25 280 594,76

W trakcie 2026 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

3.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 997,81	9 997,81
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	9 997,81	9 997,81
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	9 997,81	9 997,81
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 911 045,42	5 247 886,45
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	4 808 019,63	5 055 245,15
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	11 719 065,05	10 303 131,60

Stan dyskonta

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	157 013,36	217 224,80
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 560 685,49	1 466 366,94

3.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

3.20. 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	53 687 481,19	90 847 537,85
Sprzedaż deweloperska	52 384 444,47	89 133 379,45
Sprzedaż usług pozostałych	1 303 036,72	1 487 158,40
Sprzedaż produktów	0,00	227 000,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	53 687 481,19	90 847 537,85
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	52 384 444,47	90 847 537,85
w miarę upływu czasu	1 303 036,72	0,00

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW – nie wystąpiły

3.21. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy zysk na 1 akcję	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Liczba akcji zwykłych	66 750 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 500 264,55	8 453 813,90
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 500 264,55	8 453 813,90
Podstawowy zysk na akcję	-0,08	0,13

3.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W dniu 2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment SA.

Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment SA na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT SA z dnia 22 grudnia 2025 roku. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

3.23. Korekta błędu

Nie dotyczy.

3.24. 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	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania
Podmioty powiązane	1 444 236,18	11 002 711,50	8 392 763,29
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 444 236,18	11 002 711,50	8 392 763,29

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	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania
Podmioty powiązane	2 725 221,80	7 726 633,56	7 181 698,93
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	2 725 221,80	7 726 633,56	7 181 698,93

Transakcje dotyczące rachunku zysków lub strat

Za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	746 207,11	25 969 719,39	183 448,84	11 291,15
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	746 207,11	25 969 719,39	183 448,84	11 291,15

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	674 258,78	22 277 696,84	286 734,89	44 505,60
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	674 258,78	22 277 696,84	286 734,89	44 505,60

3.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej 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 wyplacona w 2026	Razem
Razem:	906 095,24	808 391,00	1 714 486,24

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2024 wyplacona w 2025	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 wyplacona 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 wyplacona w 2025	Razem
Razem:	374 206,81	524 367,00	898 573,81

3.26. Program Motywacyjny

Nie występuje.

3.27. 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 podjęto 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.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 30.06.2025 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii D	55 000 000,00 /55 000 sztuk po 1 000 zł	56 510 112,33	WIBOR 3M + marża 4,08%	13.03.2025	13.09.2028

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

Terminy płatności odsetek:

Seria D:

13 września 2025; 13 marca 2026; 13 września 2026; 13 marca 2027; 13 września 2027; 13 marca 2028; 13 września 2028

3.28. Wyplacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPMENT S.A. z dnia 30 czerwca 2026 r. wypracowany zysk netto za 2025 rok w wysokości 15 953 391,63 zł. został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

3.29. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIDEVELOPMENT na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji projektów deweloperskich. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

Opis	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
AKTYWA WARUNKOWE	31 500 000,00	31 500 000,00
Od jednostek powiązanych	31 500 000,00	31 500 000,00
Otrzymane gwarancje	31 500 000,00	31 500 000,00
Otrzymane poręczenia	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	136 504 502,86	148 768 588,68
Na rzecz jednostek powiązanych	127 692 108,63	134 059 677,80
Udzielone poręczenia	22 974 108,63	23 929 677,80
Udzielone gwarancje	104 718 000,00	110 130 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	8 812 394,23	14 708 910,88
Udzielone gwarancje	8 812 394,23	10 781 910,88
Udzielone poręczenia	0,00	3 927 000,00

Sprawy sporne

- W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2025 rok nastąpiło zwiększenie wartości rezerw na sprawy sporne o kwotę 10 780,00 zł. Suma kosztów rezerw wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 30 czerwca 2026 roku na kwotę 3 465 046,20 zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.
- Istotne sprawy sporne zostały omówione w pkt 6.3.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2026 r.

Impas w Spółce Fama Development Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Jawna

- W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale 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.

Dodatkowo w sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale 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 w 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 speciale SCS wniósła 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.

3.30. 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 30.06.2025 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-11 719 065,05	-11 719 065,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	14 974 813,61	0,00	14 974 813,61
Pożyczki udzielone	114 833 260,21	0,00	114 833 260,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 035 551,20	0,00	63 035 551,20
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-148 251 758,13	-148 251 758,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	26 106 039,55	26 106 039,55
	192 843 625,02	-133 864 783,63	58 978 841,39

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2025 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-10 303 131,60	-10 303 131,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	19 837 363,82	0,00	19 837 363,82
Pożyczki udzielone	114 843 258,02	0,00	114 843 258,02
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 236 191,28	0,00	52 236 191,28
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-154 628 310,83	-154 628 310,83
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-27 614 796,62	-27 614 796,62
	186 916 813,12	-192 546 239,05	-5 629 425,93

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 699 953,30	-4 980 897,66	-280 944,36
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-4 414 594,45	0,00	-4 414 594,45
Ogółem	285 358,85	-4 980 897,66	-4 695 538,81

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	5 101 277,83	-5 598 248,89	-496 971,06
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-13 849,11	0,00	-13 849,11
Ogółem	5 087 428,72	-5 598 248,89	-510 820,17

3.31 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Wpływ konfliktów wojennych na polską gospodarkę i branżę nieruchomości

Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy omówione w pkt. 3.6 i 3.7. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2026 r.

3.32. Zdarzenia po dniu bilansowym

W nawiązaniu do informacji przekazywanych w raportach okresowych Grupy Kapitałowej Unidevelopment dotyczących sporu pomiędzy współnikami 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 współnikami), (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 Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A. tak w sprawozdaniach skonsolidowanych, jak również w sprawozdaniach jednostkowych.

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 ryzyka.

Pozostałe zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 5.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2026 r.

3.33. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	01.01-30.06.2026	01.01-31.12.2025
Pracownicy umysłowi	59	72
RAZEM	59	72

4. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła skonsolidowane 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.

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