



Sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2026

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	3
1. LIST ZARZĄDU	4
2. WPROWADZENIE	5
2.1 Informacje wprowadzające	5
2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unidevelopment	7
3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	10
3.1 Przedmiot działalności	10
3.2 Informacja o zaopatrzeniu	13
3.3 Rynek i perspektywy rozwoju	13
3.4 Perspektywy rozwoju Grupy	14
3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	15
3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	15
3.7 Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym	18
3.8 Działania rozwojowe	20
4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT	21
4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	21
4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	27
4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	28
4.4 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym	28
4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	29
4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	29
5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W I PÓŁROCZU 2026 ROKU	30
5.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2026 roku	30
5.2 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	31
6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	33
6.1 Opis grupy kapitałowej	33
6.2 Akcjonariat	35
6.3 Informacje pozostałe	36
7. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	39

1. LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,



Pierwsze sześć miesięcy 2026 roku było dla Grupy Unidevelopment okresem, który pomimo wymagającego otoczenia rynkowego pozwala nam z optymizmem oceniać perspektywę dalszego rozwoju działalności deweloperskiej.

W I półroczu 2026 roku działalność Grupy Unidevelopment wygenerowała 53,7 mln zł przychodów ze sprzedaży. Na poziom przychodów wpływ miały przede wszystkim harmonogram oraz struktura lokali przekazywanych nabywcom. W pierwszym półroczu rozpoznaliśmy w wyniku 90 lokali, wobec 97 lokali w analogicznym okresie 2025 roku. Były to przede wszystkim lokale z segmentu popularnego.

Jednocześnie odnotowaliśmy wyraźną poprawę sprzedaży deweloperskiej. W I półroczu 2026 roku sprzedaliśmy 164 lokale, wobec 110 lokali rok wcześniej, co oznacza wzrost o 49% rdr. Jest to jeden z najważniejszych pozytywnych sygnałów pierwszego półrocza. Wynik ten potwierdza dobre dopasowanie istotnej części naszej oferty do aktualnych potrzeb klientów, a jednocześnie buduje potencjał przychodów i wyników finansowych kolejnych okresów, wraz z postępem realizacji inwestycji i przekazywaniem lokali nabywcom.

Na wzrost sprzedaży w I półroczu 2026 roku pozytywnie wpłynęło przede wszystkim uruchomienie warszawskiej inwestycji Omulewska, która osiągnęła dobre tempo sprzedaży, a także kontynuacja sprzedaży mieszkań w ramach Osiedla Idea w Radomiu. Ważnym wydarzeniem pierwszego półrocza było również rozpoczęcie realizacji kolejnego etapu Osiedla Idea, obejmującego 145 lokali.

Pierwsze półrocze potwierdziło jednocześnie, że działalność deweloperska prowadzona jest obecnie w wymagającym otoczeniu rynkowym. Nadal obserwujemy ostrożność części klientów, szczególnie w segmencie popularnym, a także presję promocyjną i cenową wpływającą na poziom osiągniętych marż. W tych warunkach istotnym atutem Grupy pozostają doświadczenie rynkowe i kompetencje zespołu Unidevelopment, pozwalające na odpowiednie dopasowanie produktu do oczekiwań nabywców, sprawną realizację projektów oraz aktywne zarządzanie sprzedażą.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego ukończyliśmy realizację inwestycji Impuls Marywilska i rozpoczęliśmy przekazywanie mieszkań klientom. W kolejnych miesiącach koncentrujemy się zarówno na sprzedaży i realizacji prowadzonych projektów, jak i na przygotowaniu nowych inwestycji. Dobra pozycja Unidevelopment na rynku finansowym, dostęp do finansowania oraz możliwość współpracy z partnerami kapitałowymi tworzą podstawy do dalszego, selektywnego rozwoju działalności.

Zgodnie z przyjętym kierunkiem strategicznym koncentrujemy się przede wszystkim na rynku warszawskim oraz Trójmieście. Poszukujemy projektów charakteryzujących się atrakcyjną lokalizacją, odpowiednią skalą oraz potencjałem uzyskania zakładanej rentowności, przy zachowaniu bezpiecznej struktury finansowania. Widzimy również potencjał w selektywnym zwiększaniu udziału projektów mieszkaniowych o podwyższonym standardzie, szczególnie w lokalizacjach, w których charakter rynku i oczekiwania klientów uzasadniają rozwój tego rodzaju oferty.

Naszym celem pozostaje konsekwentne budowanie wartości Grupy Unidevelopment poprzez rentowny rozwój działalności, dyscyplinę inwestycyjną oraz odpowiedzialne zarządzanie kapitałem.

Zbigniew Gościcki, Prezes Zarządu Unidevelopment SA

2. WPROWADZENIE

2.1 Informacje wprowadzające

Grupa Unidevelopment jest częścią Grupy Unibep SA notowanej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Unidevelopment SA ma siedzibę w Warszawie. Jest deweloperem z polskim kapitałem o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji w obszarze inwestycji mieszkaniowych. Spółka zrealizowała dotychczas blisko 50 inwestycji w Warszawie, Poznaniu i w Radomiu. Obecnie prowadzi również swój premierowy projekt w Gdańsku.

Wśród obecnie realizowanych przez Grupę Unidevelopment projektów mieszkaniowych znajdują się: Sadyba Spot, Impuls Marywilska i Omulewska w Warszawie, w Gdańsku – Osiedle Kusocińskiego oraz w Radomiu – Osiedle Idea.

łącznie od początku działalności Unidevelopment SA do końca czerwca 2026 roku zostało oddane do użytkowania przeszło 6 920 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz blisko 200 lokali usługowych, a w przygotowaniu są kolejne projekty.

Poza działalnością mieszkaniową Grupa zrealizowała i sprzedała budynek biurowy Grzybowska 81, znajdujący się na warszawskiej Woli, posiadający prawie 10 tys. m² powierzchni najmu.

Unidevelopment SA realizuje cele biznesowe, opierając swoją działalność o 3 filary odpowiedzialności społecznej: realizację inwestycji przyjaznych mieszkańcom i środowisku, zaangażowanie w życie społeczności lokalnych oraz aktywne działania na rzecz podnoszenia standardów całej branży deweloperskiej.

Potwierdzeniem realizacji inwestycji przyjaznych mieszkańcom i środowisku jest certyfikacja BREEAM. Unidevelopment SA realizuje budynki zgodnie z wymogami systemu, w ramach którego sprawdzane są ściśle określone kryteria, m.in. w zakresie ekologii, dostępu do infrastruktury miejskiej czy innych aspektów poprawiających jakość życia mieszkańców. Dla klientów certyfikacja BREEAM jest obiektywnym potwierdzeniem, że decydując się na mieszkanie w inwestycji Unidevelopment SA, uzyskają szereg korzyści – w tym związanych z niższymi kosztami eksploatacji budynku. Certyfikacja projektów jest też jednym z elementów strategii ESG Grupy UNIBEP, której Unidevelopment SA jest częścią.

Unidevelopment SA angażuje się w życie lokalnych społeczności. Spółka podejmuje m.in. szereg działań na rzecz wzmacniania relacji sąsiedzkich. Organizuje zarówno własne wydarzenia, jak i współpracuje z lokalnymi organizacjami, wspierając przede wszystkim wartościowe inicjatywy sportowe i kulturalne.

Unidevelopment SA należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich – największej organizacji branżowej w Polsce. Jest również członkiem PLGBC - Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego, czyli organizacji pozarządowej, która wspiera tworzenie zrównoważonych budynków i miast. Unidevelopment SA bierze aktywny udział w inicjatywach branżowych zrzeszających środowisko firm deweloperskich i dążących do podnoszenia standardów branży mieszkaniowej w Polsce, np. w zakresie obsługi klienta, jak i ekologii.



PLGBC
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego



PZFD
Polski Związek
Firm Deweloperskich

	GRUPA UNIDEVELOPMENT	UNIDEVELOPMENT SA
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	53 687 tys. zł	7 142 tys. zł
EBITDA	294 tys. zł	-13 236 tys. zł
ZYSK NETTO	- 5 060 tys. zł	12 799 tys. zł
GOTÓWKA	63 036 tys. zł	17 692 tys. zł
ROE	-1,1 %	5,0 %
UMOWY DEWELOPERSKIE	164 szt.	

2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy Unidevelopment

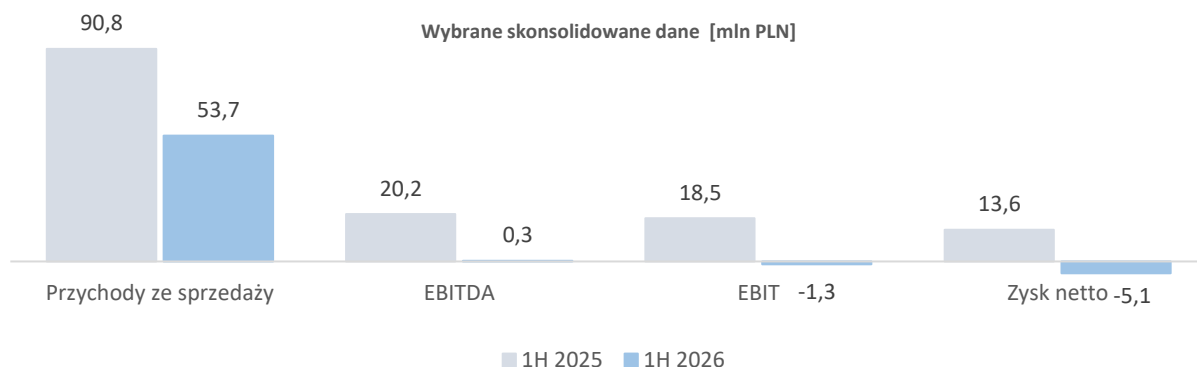
Przychody netto ze sprzedaży Grupy w I półroczu 2026 roku spadły do poziomu 53,7 mln zł, czyli o 37,1 mln zł (40,9%) w porównaniu do analogicznego okresu roku 2025 (90,8 mln zł). Zysk netto Grupy zmniejszył się o 18,7 mln zł (137,2%) z 13,6 mln zł w I półroczu roku 2025 do -5,1 mln zł w analogicznym okresie roku 2026.

W wynikach Grupy w I półroczu 2026 roku rozpoznano sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 90 lokali mieszkalnych klientom w porównaniu z 97 lokalami mieszkalnymi w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie przekazania projektów na osiedlach: Osiedle Idea Orion i Osiedle Idea Aurora w Radomiu, Sadyba Spot w Warszawie oraz na projekcie Kusocińskiego Etap 1 w Gdańsku.

Zmniejszeniu uległy także wskaźniki rentowności EBIT oraz rentowności netto (ROS). Rentowność EBIT wyniosła -2,4% (spadek o 22,7 pkt proc. w stosunku do I półrocza 2025), natomiast ROS – -9,4% (spadek o 24,4 pkt proc.). Wartość ROE uległa zmniejszeniu o 4 pkt proc. i wyniosła na koniec I półrocza 2026 roku -1,1%, wobec wartości 3,0 % osiągniętej w analogicznym okresie roku 2025.

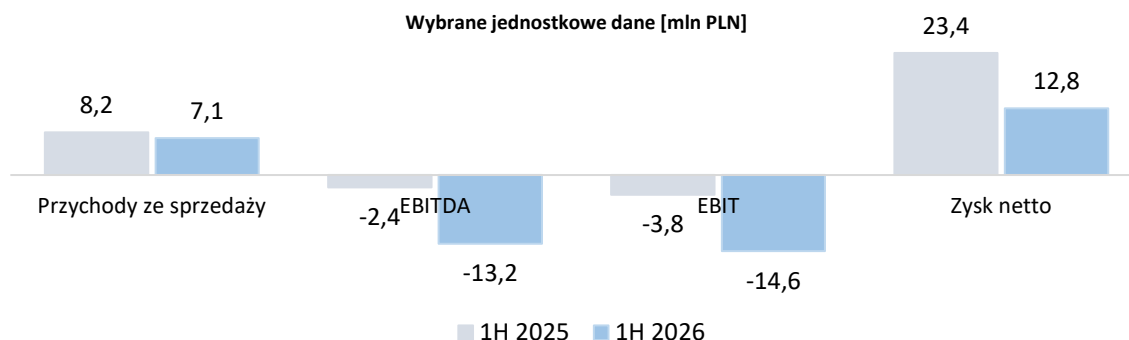
Istotny wpływ na powstanie negatywnego odchylenia na zysku netto w I połowie 2026 roku w stosunku do analogicznego okresu zeszłego roku, oprócz ilości mieszkań i wartości sprzedaży rozpoznanej, miała również dokonana w 2025 roku aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Fama Jeżyce.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT



	Dane w tys. PLN za 6 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży	53 687	90 848	12 626	21 524
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	294	20 242	69	4 796
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-1 272	18 477	-299	4 378
Zysk netto	-5 060	13 615	-1 190	3 226

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA



	Dane w tys. PLN za 6 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 6 miesięcy kończących się	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży	7 142	8 176	1 680	1 937
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	-13 236	-2 377	-3 113	-563
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-14 619	-3 803	-3 438	-901
Zysk netto	12 799	23 433	3 010	5 552

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2522 PLN/EUR.

od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2208 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	244 477	254 776	56 904	60 278
Aktywa obrotowe	522 599	517 452	121 639	122 425
Aktywa razem	767 076	772 228	178 543	182 702
Kapitał własny	467 773	472 949	108 878	111 896
Kapitał obcy	299 304	299 279	69 665	70 807
Pasywa razem	767 076	772 228	178 543	182 702

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	376 522	260 296	87 639	61 584
Aktywa obrotowe	147 072	294 191	34 232	69 603
Aktywa razem	523 594	554 487	121 871	131 187
Kapitał własny	261 376	250 823	60 837	59 342
Kapitał obcy	262 219	303 665	61 034	71 844
Pasywa razem	523 594	554 487	121 871	131 187

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

30.06.2026 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2963 PLN/EUR,

31.12.2025 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2267 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
A. Przepływy z działalności operacyjnej	25 061	1 346	5 894	319
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	37	-298	9	-71
C. Przepływy z działalności finansowej	-14 299	-10 182	-3 363	-2 412
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	10 799	-9 134	2 540	-2 164
F. Środki pieniężne na początek okresu	52 236	39 244	12 359	9 184
G. Środki pieniężne na koniec okresu	63 036	30 110	14 672	7 098

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-5 327	-13 096	-1 253	-3 103
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	74 260	-7 311	17 464	-1 732
C. Przepływy z działalności finansowej	-51 542	15 230	-12 121	3 608
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	17 392	-5 176	4 090	-1 226
F. Środki pieniężne na początek okresu	301	5 841	71	1 367
G. Środki pieniężne na koniec okresu	17 692	665	4 118	157

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2026 r. - 30.06.2026 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:
do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2522 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2025 roku, tj. kurs 4,2267 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2026 roku, tj. kurs 4,2963 PLN/EUR.
Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2025 r. - 30.06.2025 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:
do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2208 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2024 roku, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR,
do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2025 roku, tj. kurs 4,2419 PLN/EUR.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	1H 2026	1H 2025
Rentowność EBIT	-2,4%	20,3%
Rentowność netto (ROS)	-9,4%	15,0%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	-1,1%	3,0%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	7,8%	4,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,39	0,41
Wskaźnik płynności bieżącej	3,05	2,70
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,37	0,23
Wskaźnik zadłużenia do Kapitału Własnego	0,11	0,19

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA

	1H 2026	1H 2025
Rentowność EBIT	-204,7%	-46,5%
Rentowność netto (ROS)	179,2%	286,6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	5,0%	13,4%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	48,5%	41,6%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,50	0,56
Wskaźnik płynności bieżącej	1,16	4,53
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,14	0,18

Formuła wyliczania wskaźników:
rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie
relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży
wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem
wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące
wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego = dług netto/ (kapitał własny - wartość firmy)

3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

3.1 Przedmiot działalności

INFORMACJE O SPRZEDAŻY ORAZ RYNKACH

Grupa Unidevelopment prowadzi działalność deweloperską przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej, ale również w Radomiu.

Podstawową działalność Unidevelopment SA stanowi świadczenie usług zastępstwa inwestorskiego, aranżacji finansowania, komercjalizacji projektów deweloperskich prowadzonych przez podmioty z Grupy oraz ich obsługi finansowo-księgowej.

W I półroczu 2026 roku Grupa Unidevelopment kontynuowała swoją działalność deweloperską. Realizacja projektów prowadzona była w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego na znakomitej większości projektów wyspecjalizowanej zewnętrznej spółce budowlanej UNIBEP SA. Grupa Unidevelopment wchodzi w skład Grupy kapitałowej UNIBEP SA.

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

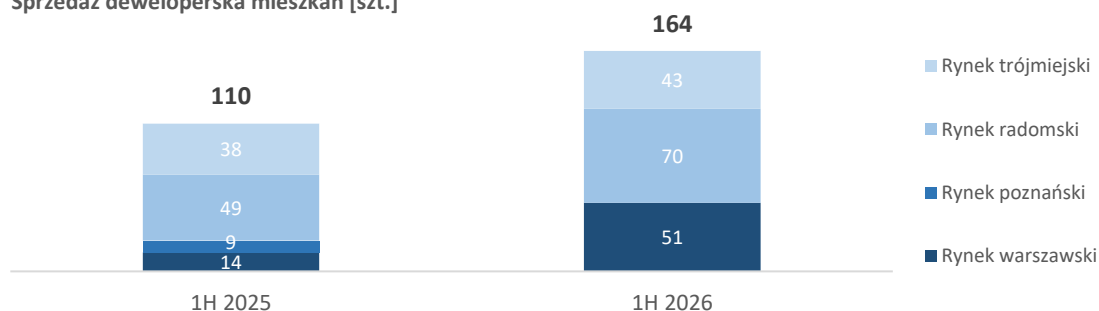
- projektów w okresie przygotowania ich do budowy, jak i komercjalizacji, zarówno od strony zakresu, harmonogramu, jak również osiąganych i prognozowanych wyników ze sprzedaży;
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących w Grupie zasobów oraz dopasowania oferty produktowej Grupy do przewidywanych oczekiwań i popytu na rynku;
- możliwości pozyskania gruntów pod kolejne projekty deweloperskie do realizacji w kolejnych latach,
- optymalizacji i racjonalizacji finansowania działalności operacyjnej Grupy.

Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały w I półroczu 2026 roku 164 umowy deweloperskie/przedwstępne, a 90 mieszkań przekazały swoim klientom.

Rynek	Sprzedaż deweloperska	Przekazania Klientom
Rynek warszawski	51	16
Rynek radomski	70	57
Rynek trójmiejski	43	17
Razem	164	90

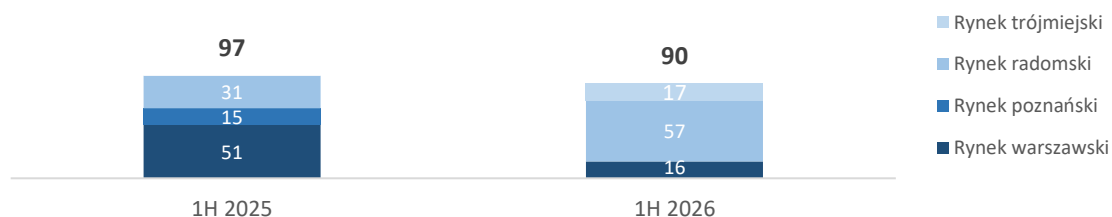
Ogółem w I półroczu 2026 podpisano 164 umowy deweloperskie/przedwstępne, tj. o 49,1% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]



Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 610 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 286 na rynku warszawskim, 194 na rynku radomskim i 130 na rynku trójmiejskim.

Przekazania mieszkań [szt.]



W I półroczu 2026 przekazano protokolarnie 90 mieszkań, tj. o 7,2% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w I półroczu 2026 roku i mieszkań będących w ofercie na 30 czerwca 2026 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2025	Liczba mieszkań sprzedanych w I półroczu 2026	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2026	Razem
Sadyba Spot	77	14	20	111
Impuls Marywilska	39	9	75	123
Omulewska	18	28	191	237
Rynek warszawski	134	51	286	471
Osiedle Idea Orion	142	18	7	167
Osiedle Idea Aurora	74	50	43	167
Osiedle Idea Ogrody	35	1	-	36
Osiedle Idea Aquarius	-	1	144	145
Rynek radomski	251	70	194	515
Kusocińskiego Etap 1	98	23	11	132
Kusocińskiego Etap 2	37	20	119	176
Rynek trójmiejski	135	43	130	308
Fama Jeżyce ¹⁾	369	-	-	369
Rynek poznański	369	-	-	369
Ogółem	889	164	610	1 663
<i>w tym JV</i>	<i>369</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>369</i>

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

Grupa realizuje mieszkaniowe projekty deweloperskie w wielu lokalizacjach i w różnych segmentach rynku. Oferta handlowa jest skierowana przede wszystkim do klienta indywidualnego. W Grupie nie występuje uzależnienie od odbiorców.

3.1.1 Projekty deweloperskie w I półroczu 2026 roku

W I półroczu 2026 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę Unidevelopment projektów deweloperskich:

Projekty, dla których budowę i proces sprzedaży rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 30 czerwca 2026 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Aquarius (Radom)	145	5
Rynek trójmiejski	145	5
OGÓŁEM	145	5

W I półroczu 2026 roku rozpoczęto budowę i wprowadzono do oferty 145 mieszkań na 1 projekcie w Radomiu.

Nie było projektów, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie w okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 30 czerwca 2026 r.

3.1.2 Projekty deweloperskie obecnie w budowie i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku w realizacji znajdowało się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 681 mieszkań i 21 lokali usługowych, z tego: na rynku warszawskim 2 projekty, na rynku trójmiejskim 1 projekt i na rynku radomskim 1 projekt.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Omulewska	237	14
Rynek warszawski	360	14
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	176	2
Rynek trójmiejski	176	2
Osiedle Idea Aquarius	145	5
Rynek radomski	145	5
OGÓŁEM	681	21

W drugim półroczu 2026 Grupa Unidevelopment nie planuje rozpocząć nowej budowy.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. bank ziemi obejmuje ok. 3,8 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 r.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Prognostyczny termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	-	-
Przejezdna Etap 2	160	-	-
Rynek warszawski	315	-	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	1H 2027
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 ²⁾
Rynek radomski	1 035	38	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
Rynek trójmiejski	786	6	
OGÓŁEM	3 841	97	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

3.2 Informacja o zaopatrzeniu

W strukturze zakupów Grupy zdecydowanie największą pozycję stanowi zakup usług budowlanych realizowanych w formule generalnego wykonawstwa. Wszystkie usługi generalnego wykonawstwa (poza projektem Osiedle Idea w Radomiu i Osiedle Kusocińskiego Etap 1 i 2 w Gdańsku) były kupione od Unibep SA. Grupa Unidevelopment jest częścią Grupy Kapitałowej Unibep.

3.3 Rynek i perspektywy rozwoju

3.3.1 Otoczenie rynkowe

Strona popytowa i podażowa

W I połowie 2026 roku, według danych prezentowanych przez Rynek Pierwotny, sprzedaż mieszkań deweloperskich na siedmiu największych rynkach wyniosła 27,7 tys. lokali. Oznacza to wzrost o ok. 51,4% w porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku. W tym samym czasie do oferty wprowadzono 22,2 tys. mieszkań, czyli o 4,7% mniej niż rok wcześniej. Jednocześnie liczba dostępnych lokali osiągnęła rekordowy poziom 77,6 tys., co oznacza wzrost o blisko 25% względem poprzedniego roku oraz o 42,6% względem 2024 roku.

I połowa roku charakteryzowała się niższą aktywnością po stronie wprowadzeń niż przeciętnie w 2025 roku. Szczególnie w II kwartale widoczne było ograniczanie nowej podaży. Jednocześnie wysoki pozostawał udział gotowych, niesprzedanych mieszkań, rosła presja kosztowa, a deweloperzy napotykali większe trudności ze sprzedażą lokali znajdujących się na wczesnym etapie budowy. W ujęciu kwartalnym sprzedaż przewyższała liczbę nowych wprowadzeń, co na części rynków prowadziło do stopniowego zmniejszania dostępnej oferty.

Popyt na kredyty hipoteczne osłabł w związku ze wzrostem kosztów finansowania. Klienci częściej wybierali mieszkania gotowe lub znajdujące się na zaawansowanym etapie realizacji, czemu sprzyjał zarówno ich wysoki udział w ofercie, jak i koncentracja działań sprzedażowych oraz promocyjnych deweloperów na tej grupie lokali. Gotowe, niesprzedane mieszkania stanowiły blisko 30% oferty, co dodatkowo nasilało konkurencję o klienta. Ceny mieszkań pozostawały względnie stabilne ze względu na dużą podaź oraz wydłużony czas wyprzedaży oferty.

Deweloperzy odczuwali słabszy popyt na mieszkania na projektach znajdujących się na wczesnych etapach realizacji, co wpływało na ich decyzje dotyczące uruchamiania nowych inwestycji. Na skalę podaży oddziaływała również rosnąca presja kosztowa. W związku z zaburzeniami na rynku surowców szczególnie narażone na wzrost cen były materiały budowlane, których koszty są powiązane z cenami ropy naftowej, jej pochodnych oraz gazu.

Na rynku deweloperskim utrzymywał się zatem trend ostrożnego uruchamiania nowych projektów. Deweloperzy, mimo posiadanych pozwoleń na budowę, dostosowywali tempo rozpoczynania inwestycji i skalę nowej podaży do bieżącego poziomu sprzedaży.

W III kwartale prognozuje się dalsze spowolnienie sprzedaży, związane m.in. z sezonowym osłabieniem aktywności na rynku w okresie wakacyjnym. Możliwe jest również utrzymanie ograniczonej liczby nowych wprowadzeń ze względu na trudne otoczenie rynkowe i ostrożność deweloperów przy uruchamianiu kolejnych projektów. W ofercie nadal powinien utrzymywać się wysoki udział ukończonych mieszkań, co będzie sprzyjało nasilonej konkurencji o klienta. Oczekiwana jest dalsza stabilizacja cen ofertowych przy jednoczesnym utrzymaniu presji na rabaty. Dodatkowym wyzwaniem może być rosnąca presja na marże, wynikająca ze wzrostu kosztów realizacji inwestycji po szoku surowcowym z II kwartału.^{1 2}

¹ https://my.decklinks.com/big-data-rynek-pierwotny/shared/MB8jJhw5m89K?utm_source=mailing&utm_medium=bd&utm_campaign=raportq3&__ca__chat=xt0a1a3ahl74

² https://my.decklinks.com/big-data-rynek-pierwotny/shared/5R35Wh6dzAeE?utm_source=mailing&utm_medium=bd&utm_campaign=raportq2_2026&__ca__chat=xt0a1a3ahl74

Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w 1H 2026 r. oraz prognozy na dalsze okresy

Według sierpniowej prognozy Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG), tempo wzrostu produktu krajowego brutto w I kwartale 2026 roku wyniosło 3,7%, natomiast w II kwartale 2026 roku jest na poziomie 3,8%. W kolejnych kwartałach 2026 roku tempa wzrostu gospodarczego będą się obniżać i wyniosą kolejno 3,1% oraz 3,0%. Oznacza to utrzymanie relatywnie dobrej koniunktury gospodarczej, choć z przewidywanym stopniowym spowolnieniem dynamiki wzrostu w kolejnych kwartałach. IPAG prognozuje, że w całym 2026 roku wzrost PKB wyniesie 3,4% w porównaniu do 3,6% w roku poprzednim, natomiast w 2027 roku obniży się do 2,9%, głównie z uwagi na wolniejszy wzrost popytu krajowego oraz stopniowe wygaszanie efektów zwiększonych inwestycji realizowanych w poprzednich latach.

Według prognoz IPAG średnioroczna stopa inflacji w 2026 roku wyniesie 2,9%, a pod koniec roku utrzyma się na zbliżonym poziomie. Instytut wskazuje, że do końca III kwartału 2026 r. utrzymywać się będzie presja inflacyjna związana przede wszystkim z sytuacją geopolityczną oraz wzrostem cen surowców energetycznych. W 2027 roku inflacja obniży się do ok. 2,7%, zbliżając się do celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego. Stabilizacja inflacji może sprzyjać poprawie warunków finansowania, a w konsekwencji wspierać stopniową odbudowę popytu na rynku mieszkaniowym.

W II kwartale 2026 roku odnotowano poprawę dynamiki w sektorze budowlanym. Produkcja sprzedana budownictwa zwiększyła się o 4,6%, a wartość dodana w budownictwie wzrosła w tym okresie o 3,8%. Stanowi to efekt poprawy koniunktury rynkowej mimo rosnących kosztów oraz nadrabiania przestojów związanych z utrzymującymi się przez dłuższy czas niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi. Według prognozy IPAG, wartość dodana w budownictwie w 2026 roku wzrośnie o 3,2%, a produkcja sprzedana zwiększy się o 4,2%. W 2027 roku tempa wzrostu będą jeszcze wyższe i wyniosą odpowiednio 3,5% oraz 5,0%. Jednocześnie IPAG prognozuje, że popyt krajowy w 2026 roku wzrośnie o 3,8%, spożycie gospodarstw domowych zwiększy się o 3,1%, natomiast nakłady brutto na środki trwałe wzrosną o 7,2%. Wzrost aktywności inwestycyjnej może pozytywnie wpłynąć na rynek deweloperski, zwiększając liczbę nowych inwestycji mieszkaniowych i poprawiając warunki sprzedaży mieszkań w drugiej połowie 2026 roku.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec II kwartału wyniosła 5,8%. Oznacza to wzrost o 0,6 pkt proc. w porównaniu z rokiem poprzednim oraz spadek o 0,3 pkt proc. w porównaniu z końcem I kwartału. Zazwyczaj w końcu II kwartału stopa bezrobocia spada ze względu na czynniki sezonowe. Porównanie w średnim okresie pokazuje, że umacnia się tendencja wzrostowa stopy bezrobocia, choć bezrobocie w porównaniu z innymi państwami UE wciąż pozostaje na niskim poziomie. Przyczyną jest przede wszystkim wzrost kosztów prowadzenia działalności, głównie kosztów pracy i energii. Według prognoz Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych, stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec 2026 roku wyniesie 6,1%, co oznacza wzrost o 0,4 pkt proc. w porównaniu z końcem 2025 roku. Stopa bezrobocia utrzyma się na podobnym poziomie w roku 2027. Jednocześnie prognozowany jest wzrost realnych wynagrodzeń o 3,3% w 2026 roku oraz 3,6% w 2027 roku, co może sprzyjać utrzymaniu popytu konsumpcyjnego i zainteresowania zakupem mieszkań. Z perspektywy rynku deweloperskiego relatywnie stabilna sytuacja na rynku pracy pozostaje jednym z czynników wspierających popyt na nowe inwestycje mieszkaniowe. Jednocześnie dalsza sytuacja w sektorze będzie w dużej mierze uzależniona od poziomu stóp procentowych, dostępności i kosztów kredytów hipotecznych, kosztów finansowania i realizacji inwestycji oraz ogólnej sytuacji makroekonomicznej w kraju i za granicą.^{3 4}

3.4 Perspektywy rozwoju Grupy

Strategicznym celem Grupy Unidevelopment jest wzrost jej wartości dla akcjonariuszy. Strategia rozwoju biznesu deweloperskiego Grupy zakłada dalszy konsekwentny rozwój spółki poprzez budowanie atrakcyjnej oferty dla klientów.

Bank ziemi umożliwia przygotowanie i uruchamianie kolejnych projektów deweloperskich oraz realizację wyników finansowych w kolejnych latach adekwatnych do otoczenia i sytuacji rynkowej.

³ <https://www.ipag.org.pl/aktualnosci/news/nowy-raport-ipag-stan-i-prognoza-koniunktury-gospodarczej-na-lata-2026-2027>

⁴ [https://www.ipag.org.pl/uploaded/4c325b0c-c099-407c-9fea-5a86dc665a88/files/Prognozy_IPAG_2026_3\(131\).pdf](https://www.ipag.org.pl/uploaded/4c325b0c-c099-407c-9fea-5a86dc665a88/files/Prognozy_IPAG_2026_3(131).pdf)

W kontekście dalszego rozwoju Grupy Unidevelopment istotny jest fakt, że od 2023 roku rozpoczęliśmy proces certyfikacji naszych inwestycji mieszkaniowych w systemie BREEAM, co pozwala nam realizować założenia strategii ESG całej Grupy UNIBEP, jak również dostosować standardy działania do nadchodzących wyzwań związanych z zaostrzonymi kryteriami dotyczącymi raportowania niefinansowego i projektowania niskoemisyjnych obiektów.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy Unidevelopment

Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

- eskalacja wojny w Ukrainie i konfliktu na Bliskim Wschodzie;
- zmiany geopolityczne;
- zmiana poziomu inflacji;
- zmiana poziomu stóp procentowych;
- dynamika wzrostu gospodarczego;
- rosnące ceny terenów inwestycyjnych oraz ograniczony dostęp do nich;
- niekorzystne zmiany regulacyjne;
- utrzymanie dużej konkurencji;
- zmiana koniunktury w budownictwie mieszkaniowym;
- zmiany prawne wpływające na popyt na mieszkania, w tym: polityka Komisji Nadzoru Finansowego i UOKiK;
- nowy program mieszkaniowy;
- zainteresowanie globalnego kapitału sektorem mieszkaniowym.

Czynniki wewnętrzne (mocne i słabe strony):

- kompetentny i doświadczony zespół pracowniczy;
- dostęp do źródeł finansowania;
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania.

3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy Unidevelopment.

3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w I półroczu 2026, poza zmianami w sytuacji geopolitycznej i ich skutkami makroekonomicznymi, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy Unidevelopment.

3.6.1 Ryzyko związane z czynnikami geopolitycznymi

Najważniejsze czynniki ryzyka mające wpływ na polską gospodarkę wynikają z bardzo trudnej, nieprzewidywalnej sytuacji geopolitycznej, czyli:

- trwającej wojny w Ukrainie toczącej się nieprzerwanie od 2022 oraz działań wojennych związanych z konfliktem na Bliskim Wschodzie i potencjalne scenariusze ich rozwoju,
- wzrost protekcjonizmu handlowego i nieprzewidywalność polityki gospodarczej USA oraz ich wpływ na rozwój światowej gospodarki.

Przedłużające się konflikty zbrojne miały wpływ na poziom inflacji (w szczególności w odniesieniu do cen paliw, energii, surowców i żywności) oraz decyzje NBP dotyczące poziomu stóp procentowych, niedobory pracowników budowlanych, ale również napływ do Polski uchodźców głównie z Ukrainy (kobiety i dzieci). Powyższe czynniki miały bezsprzeczny wpływ na popyt na rynku mieszkaniowym, ale również na poziom cen materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz cen sprzedaży nieruchomości.

Finalne konsekwencje eskalacji obydwu konfliktów wojennych mogą wywrzeć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki, a na ten moment są one trudne do przewidzenia. Jeżeli dojdzie do porozumienia między Rosją a Ukrainą i będzie ono stabilne i trwałe, może przynieść pozytywne efekty dla wzrostu PKB w Polsce i Europie związane ze [1] wzrostem konsumpcji za sprawą mniejszego ryzyka, [2] odbudową Ukrainy, w której Polska ma szansę być ważnym hubem i podwykonawcą, a także [3] prognozowanym spadkiem cen surowców i energii w długim okresie. Z drugiej strony zawieszenie broni na Ukrainie może być impulsem do zwiększenia konkurencji o zasoby (materiały, siłę roboczą). Może mieć to istotny wpływ na firmy z sektora budowlanego z uwagi na możliwość wystąpienia zwiększonej presji płacowej, wzrostu cen materiałów i usług budowlanych oraz częściowy powrót migrantów na Ukrainę.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy trwa nadal, podobnie jak konflikty na Bliskim Wschodzie i trudne do przewidzenia są terminy ich zakończenia.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w celu dokonania oceny jej wpływu na dalszą działalność Spółki.

3.6.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

3.6.3 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

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

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym w I półroczu 2026 na pewno wpływ miały m.in. czynniki przekładające się na wstrzymywanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związane z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych.

3.6.4 Ryzyko spadku cen mieszkań

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

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

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

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych poziomów cen.

3.6.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu, po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima), jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się

postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko podmiotom z Grupy Unidevelopment, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.

3.6.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez Grupę Unidevelopment inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

3.6.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółka Unidevelopment pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu, jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Spółka ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, że zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Unidevelopment.

Do czasu sporządzenia niniejszego sprawozdania generalnym wykonawcą wszystkich inwestycji realizowanych przez Grupę Unidevelopment na rynku warszawskim i poznańskim była spółka Unibep SA, główny akcjonariusz Unidevelopment SA. Brak dywersyfikacji wśród dostawców usług generalnego wykonawstwa na dwóch głównych rynkach, na których prowadzi działalność Grupa Unidevelopment, może mieć istotny negatywny wpływ na terminowość oraz rentowność projektów Grupy w sytuacji ewentualnych problemów finansowych Unibep SA.

3.6.8 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Spółka prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych, jak i zagranicznych.

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

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

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

Poza wyżej opisanymi, główne czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Grupy wiążące się z otoczeniem rynkowym i zmianą działalności Grupy to:

- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko zmiany preferencji produktowych klientów;
- Ryzyko wynikające z realizacji projektów deweloperskich w formule wspólnego przedsięwzięcia;
- Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy: ryzyko niedopasowania finansowania do parametrów operacyjnych działalności, ryzyko utraty płynności finansowej lub zdolności obsługi zadłużenia przez podmioty wchodzące w skład Grupy;
- Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi;
- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną oraz z branżą, w której działa Grupa;
- Ryzyko konkurencji;
- Ryzyko związane z wahaniami cen mieszkań na rynku pierwotnym;
- Ryzyko wynikające z obowiązywaniem Nowej Ustawy Deweloperskiej;
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony;
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji inwestycji deweloperskiej;
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich;
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów;
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców;
- Ryzyko zmiany poziomu referencyjnych i okresowych międzybankowych stóp procentowych WIBOR;
- Ryzyko wynikające z niedających się przewidzieć skutków działania na rynku deweloperskim programów rządowych;
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi;
- Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawa, w tym podatkowego i ich interpretacji;
- Ryzyko związane z roszczeniami reparytacyjnymi.

3.7 Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.

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

3.7.1 Ryzyko walutowe

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

3.7.2 Ryzyko stóp procentowych

Spowodowany pandemią oraz konfliktami zbrojnymi w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie wzrost cen materiałów, surowców i energii przyczynił się w poprzednich latach do znaczącego wzrostu inflacji, a w konsekwencji do podwyższenia stóp procentowych. Wysoki poziom stóp procentowych wpływał na sektor nieruchomości przede wszystkim poprzez: [1]

ograniczenie dostępności finansowania hipotecznego i zdolności kredytowej potencjalnych klientów indywidualnych oraz [2] wzrost kosztów finansowania działalności deweloperskiej.

W 2026 roku sytuacja w zakresie ryzyka stóp procentowych uległa istotnej poprawie w związku ze spadkiem rynkowych stóp procentowych, w tym stawek WIBOR, stanowiących podstawę oprocentowania finansowania Spółki. Spadek stawek WIBOR przekłada się na obniżenie kosztów obsługi zadłużenia. Jednocześnie niższy poziom stóp procentowych wpływa pozytywnie na dostępność finansowania hipotecznego oraz zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań.

Jednocześnie dalszy kierunek zmian stóp procentowych pozostaje uzależniony przede wszystkim od kształtowania się inflacji oraz sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej. W lipcu 2026 r. inflacja CPI wyniosła 3,0% r/r, co wskazuje na jej znaczące ograniczenie względem poziomów obserwowanych w poprzednich latach.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i jest przygotowany w razie potrzeby do podjęcia działań mających na celu jak największe ograniczenie wpływu inflacji i stóp procentowych na działalność Spółki.

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych.

Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej, co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy – wartość zobowiązań z tego tytułu na koniec II kwartału 2026 wynosiła ok. 14 mln złotych.

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2026. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie ok. 19% sumy bilansowej.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie (dane w tys. PLN):

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki	114 833	114 833
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	148 252	154 628
Środki pieniężne	63 036	52 236

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2026 r. na poziomie -1/+1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej (dane w tys. PLN):

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2026
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 930
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 201
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 255

3.7.3 Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, a także środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Grupa podejmuje współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym, nie niższym niż poziom BB-.

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

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela (dane w tys. PLN):

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne	63 036	52 236
Należności od kontrahentów	34 878	38 395
Pożyczki udzielone	114 833	114 833
RAZEM	212 747	205 465

3.7.4 Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 30 czerwca 2026 r. na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 63 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln zł (wykorzystanie kredytu wyniosło 0 mln zł), data wymagalności przypada na 27.11.2026 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystanie kredytu wyniosło 16,2 mln zł, z tego ok. 7,9 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje, a dostępne pozostało 0,8 mln zł), data wymagalności przypada na 14.10.2026 roku,
- Poznański Bank Spółdzielczy w wysokości 5 mln zł (wykorzystany w kwocie 0 mln zł), data wymagalności przypada na 28.08.2026 roku.

Instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe spółek Grupy Unidevelopment i poziom określonych w umowach wskaźników finansowych i niefinansowych. Duże projekty deweloperskie są realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych Grupy oraz z celowych kredytów bankowych.

Grupa dokłada staranności, by nawiązywać współpracę tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej.

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

3.8 Działania rozwojowe

Do działań rozwojowych Grupy Unidevelopment w 2026 roku mających wpływ na działalność w następnych okresach należy zaliczyć:

- Rozwój systemów informatycznych i digitalizacja procesów biznesowych,
- Zapewnienie optymalnej struktury finansowania Grupy;
- Realizacja strategii ESG, która koncentruje się na wybranych środowiskowych, społecznych oraz korporacyjnych obszarach działalności Grupy;
- Adaptacja funkcjonujących rozwiązań informatycznych w zakresie optymalizacji i kontroli kosztów realizacji projektów do zaktualizowanych wymagań.

4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT

4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	767 076	772 228	-5 152	-0,7%
Aktywa trwałe	244 477	254 776	-10 299	-4,0%
Środki trwałe razem	11 008	12 316	-1 308	-10,6%
Wartości niematerialne	5 378	5 531	-153	-2,8%
Nieruchomości inwestycyjne	169 105	168 086	1 019	0,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	596	826	-231	-27,9%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 843	3 783	60	1,6%
Kaucje z tytułu umów o budowę	10	10	0	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 258	41 445	-11 188	-27,0%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	24 279	22 779	1 501	6,6%
Aktywa obrotowe	522 599	517 452	5 147	1,0%
Zapasy	291 137	291 188	-51	0,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	34 282	37 569	-3 286	-8,7%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 086	754	332	44,0%
Pożyczki udzielone	114 833	114 833	0	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 036	52 236	10 799	20,7%
Inne aktywa finansowe	18 226	20 872	-2 646	-12,7%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	522 599	517 452	5 147	1,0%

	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	767 076	772 228	-5 152	-0,7%
Kapitał własny	467 773	472 949	-5 177	-1,1%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	52 800	52 800	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611	28 611	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	248 412	254 028	-5 616	-2,2%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	336 498	342 114	-5 616	-1,6%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	131 275	130 835	440	0,3%
Zobowiązania długoterminowe	127 979	150 551	-22 572	-15,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	76 861	85 530	-8 669	-10,1%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	8 874	9 806	-932	-9,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	99	0	99	100,00%
Rezerwy długoterminowe	2 190	2 027	163	8,0%
Kaucje z tytułu umów	6 911	5 248	1 663	31,7%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	33 043	47 940	-14 897	-31,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	171 324	148 728	22 597	15,2%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26 106	27 615	-1 509	-5,5%
Zobowiązania kontraktowe	56 606	25 281	31 326	123,9%
Kaucje z tytułu umów	4 808	5 055	-247	-4,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	57 366	54 127	3 239	6,0%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5 151	5 166	-15	-0,3%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	114	1 770	-1 656	-93,6%
Rezerwy krótkoterminowe	21 174	29 714	-8 540	-28,7%

Na dzień 30 czerwca 2026 r. skonsolidowana wartość aktywów spadła o 5 152 tys. zł (0,7%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2025 roku. Nastąpiło to w wyniku spadku wartości aktywów trwałych o 4% (10 299 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 1% (5 147 tys. zł).

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN

	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	523 594	554 487	-30 893	-5,6%
Aktywa trwałe	376 522	260 296	116 226	44,7%
Środki trwałe razem	10 870	11 990	-1 120	-9,3%
Wartości niematerialne	845	947	-102	-10,8%
Inwestycje w jednostki zależne	159 022	168 173	-9 151	-5,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	571	801	-230	-28,7%
Pożyczki udzielone	201 371	74 602	126 769	169,9%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 843	3 783	60	1,6%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0	0,0%
Aktywa obrotowe	147 072	294 191	-147 119	-50,0%
Zapasy	0	0	0	0,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	20 358	19 868	490	2,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 083	675	408	60,4%
Pożyczki udzielone	94 808	259 939	-165 131	-63,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 692	301	17 391	5777,7%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	13 131	13 408	-277	-2,1%

	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	523 594	554 487	-30 893	-5,6%
Kapitał własny	261 376	250 823	10 553	4,2%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	51 552	51 552	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 407	37 407	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	165 742	155 189	10 553	6,8%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	261 376	250 823	10 553	4,2%
Zobowiązania długoterminowe	134 907	140 577	-5 670	-4,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	124 176	130 248	-6 072	-4,7%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	8 858	9 734	-876	-9,0%
Rezerwy długoterminowe	246	246	0	0,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	1 626	349	1 277	365,9%
Zobowiązania krótkoterminowe	127 312	163 088	-35 776	-21,9%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 999	22 065	-5 066	-23,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	0	0	0	0,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	97 170	131 593	-34 423	-26,2%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 792	2 869	-77	-2,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	9 132	2 975	6 157	207,0%
Rezerwy krótkoterminowe	1 219	3 585	-2 366	-66,0%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	127 312	163 088	-35 776	-21,9%

Na dzień 30 czerwca 2026 r. wartość aktywów spółki Unidevelopment SA spadła o 30 893 tys. zł (5,6%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2025 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 44,7% (116 226 tys. zł) oraz spadku wartości aktywów obrotowych o 50% (147 119 tys. zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2026	30.06.2025	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	53 687	90 848	-37 161	-40,9%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	43 811	68 304	-24 493	-35,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 876	22 543	-12 667	-56,2%
Koszty sprzedaży	6 446	6 931	-485	-7,0%
Koszty ogólnego zarządu	4 203	4 057	146	3,6%
Pozostałe przychody operacyjne	301	7 339	-7 038	-95,9%
Pozostałe koszty operacyjne	800	417	383	91,8%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 272	18 477	-19 749	-106,9%
Przychody finansowe	4 700	5 263	-563	-10,7%
Koszty finansowe	5 433	6 708	-1 275	-19,0%
Oczekiwane straty kredytowe	4 415	14	4 401	31778,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-6 420	17 019	-23 439	-137,7%
Podatek dochodowy	-1 359	3 404	-4 763	-139,9%
Zysk (strata) netto	-5 060	13 615	-18 675	-137,2%
z tego przypadający:				
udziałom niesprawującym kontroli	440	5 161	-4 721	-91,5%
akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 500	8 454	-13 954	-165,1%

W I półroczu 2026 roku przychody ze sprzedaży Grupy Unidevelopment w porównaniu z poziomem osiągniętym w analogicznym okresie roku poprzedniego spadły o 37 161 tys. zł, czyli o 40,9%.

Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2026 był niższy w porównaniu do I półrocza 2025 roku o 12 667 tys. zł (56,2%).

Zysk netto w I półroczu 2026 roku był niższy niż w analogicznym okresie roku 2025 o 137,2%, tj. o 18 675 tys. zł.

Spadek zysku netto w I półroczu 2026 roku wynika z efektu wysokiej bazy odniesienia w analogicznym okresie roku poprzedniego, na którą istotny wpływ miała przede wszystkim ilość mieszkań i wartość sprzedaży rozpoznanej oraz dokonana w 2025 roku aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Fama Jeżyce.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN

	Dane za 6 miesięcy kończących się		Zmiana	
	30.06.2026	30.06.2025	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	7 142	8 176	-1 034	-12,6%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 842	8 324	518	6,2%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-1 700	-148	-1 552	-1048,6%
Koszty sprzedaży	390	247	143	57,9%
Koszty ogólnego zarządu	3 461	3 399	62	1,8%
Pozostałe przychody operacyjne	238	41	197	480,5%
Pozostałe koszty operacyjne	9 307	50	9 257	18514,0%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-14 619	-3 803	-10 816	-284,4%
Przychody finansowe	40 850	40 764	86	0,2%
Koszty finansowe	9 862	11 771	-1 909	-16,2%
Oczekiwane straty kredytowe	2 246	79	2 167	2743,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 122	25 110	-10 988	-43,8%
Podatek dochodowy	1 324	1 678	-354	-21,1%
Zysk (strata) netto	12 799	23 433	-10 634	-45,4%

W I półroczu 2026 roku przychody ze sprzedaży uzyskane przez spółkę Unidevelopment w porównaniu z analogicznym okresem roku 2025 spadły o 1 034 tys. zł, czyli o 12,6%.

Zysk brutto ze sprzedaży w I półroczu 2026 roku wyniósł -1 700 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego osiągnął wartość -148 tys. zł (spadek o 1048,6% r/r). Zysk EBIT spadł o 10 816 tys. zł (tj. 284,4%).

Wynik na operacjach finansowych spadł o 172 tys. zł w porównaniu z I półroczem roku 2025. Zysk brutto zmniejszył się o 43,8% w stosunku do wartości osiągniętej w I półroczu roku 2025. Wynik netto Spółki na koniec czerwca 2026 roku spadł o 10 634 tys. zł (tj. 45,4%) w porównaniu z analogicznym okresem roku 2025.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	30.06.2026	30.06.2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-6 420	17 019
II. Korekty razem	35 933	-9 125
1. Amortyzacja:	1 566	1 765
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 919	6 289
3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-191	-11 885
4. Zmiana stanu rezerw	-8 377	975
5. Zmiana stanu zapasów	2 589	-14 281
6. Zmiana stanu należności	1 959	13 566
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	33 488	-5 550
8. Inne korekty	-20	-4
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	29 513	7 894
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 452	-6 548
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 061	1 346
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-62	-284
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	219	16
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-393	-140
Wpływ z tytułu sprzedaży Nieruchomości Inwestycyjnej	0	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	46
Odsetki otrzymane	274	64
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37	-298
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	44 413	143 652
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-50 181	-145 505
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 527	-1 468
Zapłacone odsetki	-6 978	-6 785
Wyplacone dywidendy	0	0
Inne wpływy (wyplywy) środków pieniężnych	-25	-76
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 299	-10 182
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	10 799	-9 134
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	10 799	-9 134
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	52 236	39 244
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	63 036	30 110
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	421	1 101

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN

	30.06.2025	30.06.2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	14 122	25 110
II. Korekty razem	-25 199	-40 506
1. Amortyzacja:	1 383	1 427
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-21 845	-17 700
3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	894	-11 226
4. Zmiana stanu rezerw	-2 367	-3 577
5. Zmiana stanu zapasów	0	-1 265
6. Zmiana stanu należności	1 669	-5 225
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-4 933	-2 940
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-11 076	-15 396
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	5 749	2 300
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 327	-13 096
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-62	-216
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	189	16
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	0	46
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	-5
Odsetki otrzymane	64	64
Dywidendy otrzymane	29 880	0
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	63 342	7 278
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-19 485	-14 811
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	304	318
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	74 260	-7 311
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-1 163	93 091
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-33 765	-70 924
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 515	-1 432
Zapłacone odsetki	-14 972	-5 352
Wypłacone dywidendy	0	0
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-127	-153
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-51 542	15 230
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	17 392	-5 176
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	17 392	-5 176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	301	5 841
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	17 692	665
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	276	145

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
01 stycznia 2026	6 675	28 611	52 800	254 028	342 114	130 835	472 949
Korekta danych lat poprzednich	0	0	0	-116	-116	0	-116
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	28 611	52 800	253 912	341 998	130 835	472 833
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	-5 500	-5 500	440	5 060
Całkowite dochody	0	0	0	-5 500	-5 500	440	5 060
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-5 500	-5 500	440	5 060
30 czerwca 2026	6 675	28 611	52 800	248 412	336 498	131 275	467 773

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
01 stycznia 2026	6 675	37 407	51 552	155 189	250 823
Kapitał z połączenia jednostek	0	0	0	-2 246	-2 246
Zysk (strata) roku bieżącego	0	0	0	12 799	12 799
Całkowite dochody	0	0	0	12 799	12 799
Zmiany w kapitale własnym	0	0	0	10 553	10 553
30 czerwca 2026	6 675	37 407	51 552	165 742	261 376

Zmiany w kapitale własnym Grupy kapitałowej i spółki Unidevelopment SA w I połowie 2026 roku związane są przede wszystkim z wypracowaniem zysku.

4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	467 773	472 949
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	127 979	150 551
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	76 861	85 530
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	171 324	148 728
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 106	27 615
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	57 366	54 127
RAZEM	767 076	772 228

STRUKTURA KAPITAŁÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT SA W TYS. PLN (WYBRANE POZYCJE)

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	261 376	250 823
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	134 907	140 577
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	124 176	130 248
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	127 312	163 088
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 999	22 065
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	97 170	134 462
RAZEM	523 594	554 487

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

Wskaźnik ROE dla Grupy Unidevelopment obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w I półroczu 2026 poziom -1,1% (spadek o 4 p.p. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego). Wskaźnik zadłużenia osiągnięto na poziomie 0,39 (wskaźnik ogólnego zadłużenia).

Głównym celem polityki zarządzania strukturą finansowania działalności Grupy jest zachowanie równowagi pomiędzy poziomem bezpieczeństwa finansowego, a wykorzystaniem efektu dźwigni finansowej oraz utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni finansowej, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto.

Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM GRUPY UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	30.06.2026	31.12.2025
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	148 252	154 628
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43 286	37 918
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 036	52 236
Zadłużenie netto	128 503	140 310
Kapitał własny	467 773	472 949
Kapitał i zadłużenie netto	596 275	613 259
Wskaźnik dźwigni finansowej	21,55%	22,88%

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	30.06.2026	31.12.2025
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	232 996	274 444
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 999	22 065
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 692	301
Zadłużenie netto	232 302	296 208
Kapitał własny	261 376	250 823
Kapitał i zadłużenie netto	493 678	547 031
Wskaźnik dźwigni finansowej	47,06%	54,15%

4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Unidevelopment zawiera następujące informacje:

- Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek,
- Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Unidevelopment SA,
- Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Unidevelopment SA.

4.4 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym

Grupa Unidevelopment nie posiadała w I półroczu 2026 lokat kapitałowych, innych niż lokaty bankowe, na których lokowane były krótkoterminowe nadwyżki finansowe.

4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa Unidevelopment nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2026.

4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W I półroczu 2026 roku nie było emisji papierów wartościowych.

5. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W I PÓŁROCZU 2026 ROKU

5.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2026 roku

5.1.1 Podpisanie umowy GW na realizację inwestycji mieszkaniowej w Radomiu

W dniu 18 maja 2026 r. z Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym Budownictwa „ŁUCZ-BUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu [GW] podpisano umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej położonej w rejonie ulicy Listopadowej w Radomiu [Umowa]. Zamawiającym jest spółka Nowa Idea Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], spółka zależna od Unidevelopment S.A.

Przedmiotem Umowy jest: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami na poziomie -1, lokalami usługowymi, drogami wewnętrznymi i parkingami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W budynkach o wysokości od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 145 lokali mieszkalnych, 5 lokali usługowych oraz 120 miejsc w garażach podziemnych, dodatkowo na terenie znajdzie się 66 miejsc naziemnych [Inwestycja].

Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został zaplanowany nie później niż do 01.06.2026 roku, zaś zakończenia na 28.10.2027 roku. Wynagrodzenie GW za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 42,79 mln zł netto.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez GW na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez GW. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć GW nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki Umów, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

5.1.2 Impas w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j.

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego przez spółkę Fama Development sp. z o.o. sp. j. (dalej „Fama”) doszło do impasu wspólników. Wobec braku jego rozwiązania, spółka Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie (jako wspólnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej, zawartej pomiędzy wspólnikami (dalej „Umowa Inwestycyjna”), wdrożyła przewidzianą Umową Inwestycyjną procedurę wyjścia z zaistniałego impasu.

Podjęte przez Unidevelopment działania w związku z umową inwestycyjną oraz powstałym impasem zostały zaskarżone przez wspólnika Fama, tj. JB Investment SCSp poprzez wniesienie do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozwów: 1) przeciwko wspólnikom i spółce Fama w sierpniu 2024 r. o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał dotyczących zmiany umowy spółki Fama oraz 2) przeciwko Fama Development sp. z o.o. w sierpniu 2024 r. o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 r.

Obydwa postępowania są w toku przed ww. sądem jako sądem I instancji.

5.1.3 Odwołanie od decyzji organu podatkowego przez spółkę zależną Monday Development

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 28.08.2024 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 połączenia 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 przedkłada kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie zostały dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia organu drugiej instancji w tej sprawie.

W oparciu o wyżej wskazane opinie firm doradczych oraz własne analizy, w przypadku ewentualnego podtrzymania stanowiska UCS przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej, Spółka wniesie skargę do WSA na decyzję wydaną w drugiej instancji.

W dniu 26 sierpnia 2025 r. Spółka została poinformowana o wszczęciu dnia 12 czerwca 2025 r. postępowania w sprawie o przestępstwo skarbowe w związku z przedmiotową sprawą.

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 połączenia spółek z 2019 r. i wyznaczył kierunek jego uzupełnienia.

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

5.2 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

5.2.1 Podpisanie przez spółkę zależną od Unidevelopment S.A. umowy kredytu obrotowego deweloperskiego z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym S.A.

W dniu **31 lipca 2026 r.** pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką Nowa Idea Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie [Nowa Idea] a Lubelskim Bankiem Spółdzielczym [Bank] umowy kredytu obrotowego- deweloperskiego [Umowa] na kwotę 20,0 mln zł [Kredyt Deweloperski].

Kredyt Deweloperski został udzielony spółce Nowa Idea z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego "Osiedle Idea Aquarius".

Oprocentowanie Kredytu Deweloperskiego zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę Banku.

Kredyt udzielony został na okres od 31 lipca 2026 r. do 30 czerwca 2028 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku będą w szczególności: i] umowna hipoteka do kwoty 40,0 mln zł o najwyższym pierwszeństwie ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja; ii] weksel własny in blanco; iii] cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych; iiiii] poręczenie wg prawa cywilnego przez Emitenta do kwoty 10 mln zł wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta na podstawie art. 777 KPC do sumy 10 mln zł; iiiiii] oświadczenie o poddaniu się egzekucji Nowa Idea na podstawie art. 777 KPC do sumy 30,0 mln zł. Pozostałe warunki Umów, w tym odnoszące się do ich wypowiedzenia lub rozwiązania, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

5.2.2 Otrzymanie pozwu o zapłatę

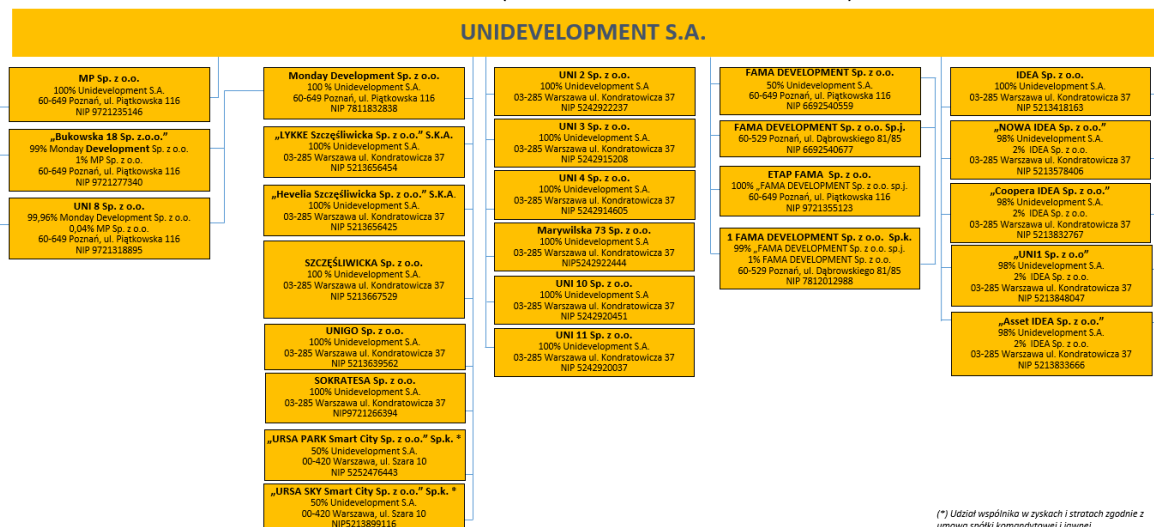
W dniu 26 sierpnia 2026 r. Unidevelopment S.A. otrzymała odpis pozwu JB Investment SCSp (Powód) wniesionego przeciwko (i) Fama Development sp. z o.o. sp. j. (w której JB Investment SCSp oraz Unidevelopment S.A. są współnikami) (ii) Unidevelopment S.A. (iii) Unibep S.A., o zasądzenie in solidum (tzw. solidarność niewłaściwa) na rzecz Powoda kwoty 230 mln zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych. Wysuwane przez JB Investment SCSp roszczenie związane jest ze sporem dotyczącym prowadzonego przedsięwzięcia deweloperskiego w Poznaniu pod nazwą Fama Jeżyce i odnosi się do rzekomych nieprawidłowości w rozliczeniach zakończonych już etapów tego przedsięwzięcia.

Poza wyżej opisanym po dniu bilansowym nie wystąpiły inne istotne zdarzenia i nie zostały podpisane, żadne istotne umowy.

6. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

6.1 Opis grupy kapitałowej

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT (STAN NA DZIEŃ 30 czerwca 2026 r.)



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

6.1.1 Ogólne informacje o Grupie Unidevelopment

Jednostką dominującą Grupy Unidevelopment jest spółka Unidevelopment SA. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa Unidevelopment składa się z 27 podmiotów, w tym z 14 spółek, w których Unidevelopment SA posiada bezpośrednio 100% udziałów.

1. UNIDEVELOPMENT SA z siedzibą w Warszawie,
2. MONDAY DEVELOPMENT Sp. z o.o.,
3. UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
4. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
5. SOKRATESA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
6. LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
7. Hevelia Szczęśliwicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie,
8. MP Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
9. Bukowska 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
10. IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
11. NOWA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
12. ASSET IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
13. COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
14. UNIH1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
15. URSA PARK SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
16. URSA SKY SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
17. FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
18. FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna z siedzibą w Poznaniu,
19. 1 FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Poznaniu,
20. UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
21. UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
22. UNI 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
23. UNI 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
24. Marywilka 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
25. UNI 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
26. UNI 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
27. Etap Fama Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym znajdują się informacje o spółkach Grupy.

6.1.2 Zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment

6.1.2.1 Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Unidevelopment SA

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 S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT S.A. z dnia 22 grudnia 2025 roku.

6.1.2.2 Umorzenie udziałów mniejszościowych udziałowców w Spółce z Grupy Unidevelopment

W dniu **30 kwietnia 2026** roku zostały podpisane uchwały w sprawie zbycia części udziałów spółki Szczęśliwicka w celu dalszego umorzenia, tym samym spółka Unidevelopment stała się jedynym udziałowcem w spółce Szczęśliwicka sp. z o.o.

Poza wyżej opisanymi w I półroczu 2026 nie było innych zmian w strukturze Grupy Unidevelopment.

6.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment.

6.1.4 Władze Unidevelopment SA

ZARZĄD

Zarząd Grupy Unidevelopment reprezentuje Zarząd Spółki dominującej Unidevelopment SA.

Zarząd Unidevelopment SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki i Regulaminu Zarządu.

Zarząd Spółki składa się z dwóch osób.

W dniu 2 czerwca 2026 r. Zarząd otrzymał rezygnację Pana Mariusza Przystupy z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 2 czerwca 2026 r.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie V Kadencji spółki Unidevelopment SA wynosił 3 (trzy) lata, a rozpoczął się od dnia 30 maja 2023 r. Z chwilą odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPMENT S.A. zatwierdzającego rok obrotowy 2025, tj. z dniem 30 czerwca 2026 r., rozpoczął sprawowanie Zarząd VI Kadencji w następującym składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,

Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki jest Członek Zarządu łącznie z prokurentem bądź dwóch Członków Zarządu działających łącznie.

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

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza Unidevelopment SA. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki i Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

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

W dniu 9 kwietnia 2026 r. Pan Dariusz Blocher złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Unidevelopment SA, pozostając nadal członkiem Rady Nadzorczej Unidevelopment do końca V kadencji, bez funkcji Przewodniczącego RN.

Na jego miejsce w dniu 9 kwietnia 2026 r. Rada Nadzorcza wybrała spośród siebie nowego Przewodniczącego - Pana Andrzeja Sterczyńskiego.

W dniu 30 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Unidevelopment S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania z dniem 30 czerwca 2026 r. na Członków Rady Nadzorczej VI kadencji:

Andrzeja Sterczyńskiego,
Ewy Przeździeckiej,
Beaty Marii Skowrońskiej,
Bożeny Lachockiej,
Macieja Stajkowskiego,
Marcina Skowrońskiego.

W dniu 1 lipca 2026 roku Rada Nadzorcza podjęła stosowne uchwały w celu ukonstytuowania funkcji poszczególnych Członków Rady Nadzorczej, tym samym jej skład jest następujący:

Andrzej Sterczyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Ewa Przeździecka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Beata Maria Skowrońska – Członkini Rady Nadzorczej,
Bożenna Lachocka – Członkini Rady Nadzorczej,
Maciej Stajkowski – Członek Rady Nadzorczej
Marcin Skowroński – Członek Rady Nadzorczej.

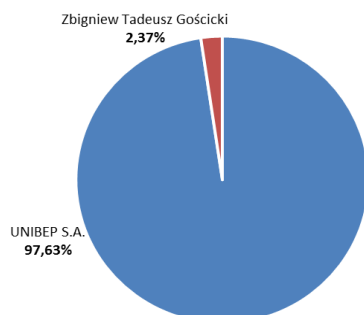
Po dniu bilansowym nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej, zatem na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej pozostaje bez zmian.

6.2 Akcjonariat

Na dzień 30 czerwca 2026 r. kapitał zakładowy Unidevelopment SA wynosił 6 675 000 zł i dzielił się na 66 750 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale Zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
UNIBEP SA	65 170 000	97,63%	65 170 000	97,63%
Zbigniew Tadeusz Gościcki	1 580 000	2,37%	1 580 000	2,37%
RAZEM	66 750 000	100%	66 750 000	100,00%

*Stan wg wiedzy Unidevelopment SA na dzień 30.06.2026



6.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w I półroczu 2026 r.

Zarząd Unidevelopment SA stoi na stanowisku, iż uprawnienie akcjonariuszy do otrzymania dywidendy jako udziału w zysku powinno być traktowane na równi z potrzebami Grupy w zakresie rozwoju i pozyskania nowego finansowania, jak również z uwzględnieniem interesów dotychczasowych i przyszłych kredytodawców oraz akcjonariuszy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unidevelopment SA w dniu 30 czerwca 2026 r. podjęło uchwałę dotyczącą przeznaczenia zysku Unidevelopment SA za 2025 r. w kwocie 15 953 391,63 zł (słownie: piętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 63/100) w całości na kapitał zapasowy.

W zakresie rekomendacji w przyszłych latach Zarząd Unidevelopment SA podejmując decyzję w ww. sprawie będzie brał pod uwagę między innymi aktualną sytuację finansów Grupy, aktualną sytuację rynkową, osiągnięte przez Grupę wyniki oraz przewidywane potrzeby inwestycyjne Grupy.

Powyższa polityka dywidendowa będzie podlegać okresowej weryfikacji z uwzględnieniem wskazanych wyżej czynników, jednak akcjonariusze muszą brać pod uwagę fakt, iż ostateczne decyzje w zakresie wypłaty dywidendy lub przeznaczenia zysku w całości bądź części na kapitały Unidevelopment SA zależą od uchwał Walnego Zgromadzenia podejmowanych z zastosowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz z uwzględnieniem ewentualnych ograniczeń wynikających z nałożonych na Spółkę obowiązków.

6.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez Unidevelopment SA

W I półroczu 2026 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez Unidevelopment SA.

6.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

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

6.2.4 Informacja o posiadanych przez Grupę Unidevelopment oddziałach i zakładach

Spółka Unidevelopment SA i pozostałe podmioty z Grupy Unidevelopment nie posiadają oddziałów i zakładów.

6.3 Informacje pozostałe

6.3.1 W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Unidevelopment zawarte są dodatkowo następujące informacje

Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

6.3.2 Istotne postępowania sądowe

SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- Przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie zostało wszczęte postępowanie z powództwa Wspólnoty mieszkaniowej w inwestycji Osiedle 360° przy ul. Kapelanów AK w Warszawie o zapłatę kwoty tytułem roszczeń za wady budynku przeciwko spółce Szczęśliwicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wartość przedmiotu sporu: 1 460 000,00 zł

Sprawa w toku.

- Spór dotyczący zwrotu kosztów usunięcia wady lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji Hevelia w Poznaniu toczący się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej

Wartość przedmiotu sporu: 2 596 790,18 zł

Sprawa w toku.

MP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, Wydział Cywilny zostało wszczęte postępowanie o nakazanie pozwanemu (MP sp. z o.o.) usunięcia na własny koszt wad fizycznych nieruchomości wspólnej w stosunku do nieruchomości położonej w Poznaniu lub o umocowanie powoda (Wspólnoty Mieszkaniowej) do usunięcia wad na koszt pozwanego.

Wartość przedmiotu sporu 110.000,00 zł

Sprawa w toku

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

- Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu z powództwa wierzyciela zostało wszczęte postępowanie o uznanie umowy za bezskuteczną wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

Wartość przedmiotu sporu: 650 000,00 zł

W dniu 23 stycznia 2024 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok. Wniesiono apelację.

Sprawa w toku.

- W sierpniu 2024 r. Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu z powództwa JB Investment SCSp przeciwko Wspólnikom i Spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j., zostało wszczęte postępowanie o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał Zgromadzenia Wspólników Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. z dnia 11 czerwca 2024.

Sprawa w toku.

- W grudniu 2024 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa Fama Development Sp. z o.o. sp.j. zostało wszczęte postępowanie dot. zapłaty z umów subrogacji przeciwko JB Investment SCSp (Pozwana) na kwotę 46 725 494,02 zł

Wartość przedmiotu sporu: 74 252 461,95 zł

Sprawa w toku.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- W sierpniu 2024 r. przed Sądem Okręgowym w Poznaniu z powództwa JB Investment SCSp jako wspólnika Fama Development Sp. z o.o. przeciwko Spółce, zostało wszczęte postępowanie o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fama Development Sp. z o.o. z dnia 1 lipca 2024.

Sprawa w toku.

1 FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

- W lipcu 2024 r. przed Sądem Okręgowym w Poznaniu zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z powództwa Unibep SA przeciwko 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.

W wrześniu 2024 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty, w treści którego została zasądzona żądana kwota. Następnie w marcu 2026 r. Sąd Okręgowy przy interwencji JB Investment SCSp odrzucił sprzeciw interwenienta ubocznego oraz odmówił ustanowienia kuratora dla pozwanej; W czerwcu 2026 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie na skutek zażalenia interwenienta ubocznego na ww. postanowienie marca 2026, w którym odrzucił sprzeciw pozwanej od nakazu zapłaty. Postanowienie jest nieprawomocne.

Wartość przedmiotu sporu 4 416 658,00 zł

Sprawa w toku.

MONDAY DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

- W czerwcu 2024 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa Monday Development sp. z o.o. („Spółka”) wniosła przeciwko JB Investment SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.), zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 10 grudnia 2020 r. zawartej pomiędzy Monday Development sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a WIEPOFAMA S.A. (Pożyczkobiorca)

Wartość przedmiotu sporu: 3 728 430,09 zł

Sprawa w toku.

- W kwietniu 2025 r. Przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa Monday Development sp. z o.o. przeciwko Wiepofama S.A zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 9 października 2020 r. zawartej pomiędzy Monday Development sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Wiepofama S.A. (Pożyczkobiorca/dłużnik solidarny) na kwotę 499 380,00 zł.

W maju 2025 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty przeciwko Wiepofama S.A. (jako dłużnika solidarnego) na kwotę 625 691,98 zł (kwota z odsetkami); Wiepofama S.A. złożyła zarzuty od nakazu zapłaty

Wartość przedmiotu sporu: 625 691,98 zł

Sprawa w toku.

UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

- W czerwcu 2024 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa Unidevelopment SA przeciwko JB Investment SCSp, zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 10 czerwca 2021 r. zawartej pomiędzy Unidevelopment SA (Pożyczkodawca) a JB Investment SCSp (Pożyczkobiorca).

W czerwcu 2026 Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał wyrok, w którym uwzględnił powództwo w całości i zasądził na rzecz Unidevelopment S.A. od JB Investment SCSp kwotę 3.747.367,44 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kwotę 202.386 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zwrotu kosztów.

Wyrok jest nieprawomocny.

Wartość przedmiotu sporu 3 747 367,44 zł

Sprawa w toku.

- W listopadzie 2025 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie zostało wszczęte z powództwa Unidevelopment S.A. postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 27 października 2021 r. zawartej pomiędzy Unidevelopment S.A. (Pożyczkodawca) a JB Investment SCSp (Pożyczkobiorca) umowa pożyczki nr 14-2021

Wartość przedmiotu sporu 24.041.553 zł

Sprawa w toku

Poza wyżej opisanymi istotnymi sporami, podmioty z Grupy Unidevelopment są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma istotnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową.

7. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy Unidevelopment za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2026 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Unidevelopment. Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Grupy Unidevelopment.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone przez Zarząd Unidevelopment SA w dniu 11 września 2026 r.

Zarząd Unidevelopment SA

Zbigniew Gościcki

Mirosław Szczepański

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



UNIDEVELOPMENT S.A.

ul. Kondratowicza 37
03-285 Warszawa
T (+48 22) 298 98 96
www.unidevelopment.pl