

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres od 01 stycznia 2025 roku
do 30 czerwca 2025

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Spis treści

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	1
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	2
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	4
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
1. Informacje ogólne	6
1.1. Informacje ogólne	6
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności	6
2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej	10
2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
2.3. Zasady konsolidacji	12
2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment	13
2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	13
2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	13
2.7. Zasady rachunkowości	13
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	13
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	14
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)	14
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	14
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	15
4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
4.1. Środki trwałe	16
4.2. Wartości niematerialne	20
4.3. Nieruchomość inwestycyjna	22
4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	22
4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23
4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	24
4.7. Zapasy	24
4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25
4.9. Pożyczki udzielone	25
4.10. Kapitały	25
4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	26
4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu	26
4.13. Pochodne instrumenty finansowe	27
4.14. Rezerwy	27
4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28
4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	29

4.17. Zobowiązania kontraktowe	32
4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami	32
4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	33
4.20. Przychody umów z klientami	33
4.21. Zysk (strata) na jedną akcję	33
4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	33
4.23. Korekta błędu	33
4.24. Transakcje z podmiotami powiązanymi:	34
4.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	35
4.26. Program Motywacyjny	35
4.27. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	36
4.28. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	36
4.29. Zobowiązania i należności warunkowe	36
4.30. Instrumenty finansowe	38
4.31. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	39
4.32. Zdarzenia po dniu bilansowym	39
4.33. Struktura zatrudnienia	39
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	40

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	6.1	13 544 618,32	14 835 947,41
Wartości niematerialne	6.2	5 650 972,93	5 815 174,63
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	167 843 111,65	160 643 111,65
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.8	1 064 669,17	3 233 705,82
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		30 370 811,00	35 625 979,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		218 474 183,07	220 153 918,51
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	6.6	372 378 361,80	356 988 862,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4,6.8	35 722 014,69	47 133 795,91
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	10 037,81	0,00
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 782 246,00	3 100 124,00
Pożyczki udzielone	6.9	110 189 667,23	105 401 475,43
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		3 936 025,28	3 874 092,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.7	48 716 515,48	62 922 674,98
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		574 734 868,29	579 421 024,64
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		574 734 868,29	579 421 024,64
AKTYWA RAZEM		793 209 051,36	799 574 943,15

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6.10	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	249 219 636,12	240 765 822,21
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		337 305 667,57	328 851 853,66
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		129 064 291,81	123 903 555,09
Kapitał własny ogółem		466 369 959,38	452 755 408,75
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.19	0,00	55 679,75
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	58 399 112,41	58 967 774,70
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.12	10 767 009,41	11 520 195,90
Rezerwy długoterminowe	6.14	1 425 592,00	663 592,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	5 289 558,26	6 332 454,99
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		38 104 818,00	41 564 614,00
Zobowiązania długoterminowe razem		113 986 090,08	119 104 311,34
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15,6.19	30 595 979,06	35 965 166,15
Zobowiązania kontraktowe	6.17	63 770 349,37	69 855 076,92
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	3 165 457,67	1 234 668,53
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	79 765 745,44	80 555 009,30
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.12	5 272 081,24	5 739 299,57
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		153 266,00	4 448 554,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	30 130 123,12	29 917 448,59
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		212 853 001,90	227 715 223,06
Zobowiązania krótkoterminowe razem		212 853 001,90	227 715 223,06
Zobowiązania ogółem		326 839 091,98	346 819 534,40
PASYWA RAZEM		793 209 051,36	799 574 943,15

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Przychody z umów z klientami	6.21	90 847 537,85	140 818 438,02
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.22	68 304 475,13	96 328 501,95
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		22 543 062,72	44 489 936,07
Koszty sprzedaży	6.20	6 930 639,63	4 945 966,18
Koszty zarządu	6.20	4 056 761,29	3 465 391,58
Pozostałe przychody operacyjne	6.23	7 338 642,97	106 969 309,58
Pozostałe koszty operacyjne	6.23	417 278,38	1 409 376,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 477 026,39	141 638 511,79
Przychody finansowe	6.24	5 263 211,64	4 831 079,98
Koszty finansowe	6.24	6 707 517,30	8 554 268,99
Oczekiwane straty kredytowe	6.24	13 849,11	61 096,48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		17 018 871,62	137 854 226,30
Podatek dochodowy	6.16	3 404 321,00	31 845 648,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		13 614 550,62	106 008 578,30
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0,00	0,00
Zysk (strata) netto		13 614 550,62	106 008 578,30
z tego przypadający:			
udziałom niesprawnym kontroli		5 160 736,72	44 431 607,10
akcjonariuszom jednostki dominującej		8 453 813,90	61 576 971,20

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Zysk (strata) netto	13 614 550,62	106 008 578,30
Całkowite dochody ogółem	13 614 550,62	106 008 578,30
z tego przypadający:		
Udziałom niesprawnym kontroli	5 160 736,72	44 431 607,10
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 453 813,90	61 576 971,20

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	8 453 813,90	8 453 813,90	5 160 736,72	13 614 550,62
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	8 453 813,90	8 453 813,90	5 160 736,72	13 614 550,62
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	8 453 813,90	8 453 813,90	5 160 736,72	13 614 550,62
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	249 219 636,12	337 305 667,57	129 064 291,81	466 369 959,38

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	180 865 039,98	268 951 071,43	63 964 551,05	332 915 622,48
Korekta danych lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	1 124 407,00	1 124 407,00	0,00	1 124 407,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	181 989 446,98	270 075 478,43	63 964 551,05	334 040 029,48
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	-11 550 000,00	-11 550 000,00	0,00	-11 550 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	61 576 971,20	61 576 971,20	44 431 607,10	106 008 578,30
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	61 576 971,20	61 576 971,20	44 431 607,10	106 008 578,30
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	50 026 971,20	50 026 971,20	44 431 607,10	94 458 578,30
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	232 016 418,18	320 102 449,63	108 396 158,15	428 498 607,78

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	17 018 871,62	137 854 226,30
Korekty razem:	-14 197 080,61	-114 524 572,94
Amortyzacja:	1 765 085,03	1 567 821,74
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 288 640,52	8 300 692,10
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-11 885 330,67	-109 921 502,43
Zmiana stanu rezerw	974 674,53	-3 393 516,52
Zmiana stanu zapasów	-14 281 098,14	-6 960 229,10
Zmiana stanu należności	13 566 359,04	-7 918 206,25
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-10 621 701,98	3 837 164,38
Inne korekty	-3 708,94	-36 796,86
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	2 821 791,01	23 329 653,36
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 547 952,00	-8 315 893,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 726 160,99	15 013 760,36
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-284 353,54	-767 849,17
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	15 519,75	457 465,33
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-139 786,70	-1 099 069,92
Wpływ z tytułu sprzedaży Nieruchomości Inwestycyjnej	0,00	22 400 000,00
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	46 151,13	0,00
Odsetki otrzymane	64 467,49	73 026,53
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-298 001,87	21 063 572,77
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	143 651 543,53	51 090 150,03
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-145 504 712,49	-53 506 776,24
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 468 093,62	-1 393 166,57
Zapłacone odsetki	-6 785 028,57	-8 490 452,98
Wypłacone dywidendy	0,00	-11 550 000,00
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-75 705,49	-89 989,01
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 181 996,64	-23 940 234,77
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-14 206 159,50	12 137 098,36
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-14 206 159,50	12 137 098,36
Środki pieniężne na początek okresu	62 922 674,98	124 878 533,47
Środki pieniężne na koniec okresu	48 716 515,48	137 015 631,83
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 657 015,93	99 723 888,95

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje ogólne

OKRES PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku. W zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są dane na 31 grudnia 2024 roku, za wyjątkiem not prezentujących zmianę stanu, gdzie okres porównawczy to od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku. Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej.

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- Dariusz Jacek Blocher – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Bożenna Lachocka - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
- Jan Mikołuszko - Członek Rady Nadzorczej
- Andrzej Piotr Sterczyński - Członek Rady Nadzorczej
- Ewa Przeździecka – Członek Rady Nadzorczej

Biegli Rewidenci

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

1.2. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o.o., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp.j., Coopera IDEA Sp. z o.o., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., 1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.K., UNI2 Sp.zo.o., UNI3 Sp.zo.o., UNI4 Sp.zo.o., UNI5 Sp.zo.o., UNI6 Sp.zo.o., UNI7 Sp.zo.o., UNI8 Sp.zo.o., UNI9 Sp.zo.o., UNI10 Sp.zo.o., UNI11 Sp.zo.o., UNI12 Sp.zo.o., UNI13 Sp.zo.o., UNI15 Sp.zo.o., UNI16 Sp.zo.o., UNI17 Sp.zo.o., UNI18 Sp.zo.o., UNI19 Sp.zo.o., UNI20 Sp.zo.o., UNI21 Sp.zo.o., UNI22 Sp.zo.o., UNI23 Sp.zo.o., Etap Fama Sp. z o.o.

Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono poniżej.

Spółka dominująca UNIDEVELOPMENT S.A z siedzibą w Warszawie zawiązana 9 kwietnia 2008 roku – akt notarialny repertorium nr 2235/2008 a zarejestrowana w dniu 29 kwietnia 2008 roku w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000304859, REGON 141412526, NIP 5213483781. W dniu 30 kwietnia 2013 roku została zarejestrowana zmiana formy prawnej Spółki ze spółki z o.o. na spółkę akcyjną – KRS0000454437. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest realizacja projektów budowlanych związana ze wznoszeniem budynków.

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

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

SPÓŁKI POWIĄZANE:

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.08.2011	100%	100%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.09.2011	100%	100%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2012	100%	100%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	04.02.2014	100%	100%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	05.01.2016	100%	100%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.07.2016	100%	100%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	100%)	100%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.08.2017	50%**)	0%***)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.09.2020	50%**)	0%***)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%**)	50%***)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.02.2018	50%****)	50%****)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	50%****)	50%****)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.07.2018	100%	100%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.07.2018	100%)	100%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.11.2018	100%)	100%)
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	10.03.2021	100%	100%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.02.2021	100%	100%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	100%	100%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	100%	100%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	12.05.2021	100%	100%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.11.2023	100%	100%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.11.2023	100%	100%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.11.2023	100%	100%
Etap Fama Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.07.2024	50%**)	50%***)

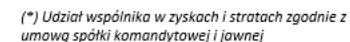
** udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

W dniu 27 lutego 2025 roku została zarejestrowana w KRS zmiana nazwy spółki UNI9 Sp. z o.o. na Marywilska 73 Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz w zakresie wymaganym Załącznikiem Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst”.

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2025

Spółka zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdziła przypadków braku wymienialności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

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

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

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7.**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- a) doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- b) wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- c) dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- d) aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) doprecyzowanie stosowania kryterium "własnego użytku";
- b) dozwoleń rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- c) dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **MSSF 18 "Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych"**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot,

zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzję Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorstwami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsiębiorstwa stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

W najbliższym czasie Spółka zamierza ocenić potencjalny wpływ standardu MSSF 18 na kształt przyszłych sprawozdań finansowych. Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, wskazane powyżej, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2024 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT za rok zakończony 31 grudnia 2024.

2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment

29 maja 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący), a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży.

Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego.

2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

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

2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

Nie dotyczy.

2.7. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakie zastosowano w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Unidevelopment za rok zakończony 31.12.2024.

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

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2025		Stan na dzień 31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	218 474 183,07	51 503 850,41	220 153 918,51	51 522 096,54
Aktywa obrotowe	574 734 868,29	135 489 961,64	579 421 024,64	135 600 520,63
Aktywa razem	793 209 051,36	186 993 812,06	799 574 943,15	187 122 617,17
Kapitał własny	466 369 959,38	109 943 647,75	452 755 408,75	105 957 268,61
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	326 839 091,98	77 050 164,31	346 819 534,40	81 165 348,57
Pasywa razem	793 209 051,36	186 993 812,06	799 574 943,15	187 122 617,17

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2025 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2419 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31.12.2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2025		01.01 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	90 847 537,85	21 523 772,24	140 818 438,02	32 665 670,28
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	68 304 475,13	16 182 826,75	96 328 501,95	22 345 334,37
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	22 543 062,72	5 340 945,49	44 489 936,07	10 320 335,91
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 477 026,39	4 377 612,39	141 638 511,79	32 855 902,89
Zysk (strata) brutto	17 018 871,62	4 032 143,58	137 854 226,30	31 978 061,73
Zysk (strata) netto	13 614 550,62	3 225 585,34	106 008 578,30	24 590 822,87
Całkowite dochody ogółem	13 614 550,62	3 225 585,34	106 008 578,30	24 590 822,87

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres 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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 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 4,3109 PLN/EUR.

3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2025		01.01 - 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 726 160,99	-882 809,18	15 013 760,36	3 482 743,83
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-298 001,87	-70 603,17	21 063 572,77	4 886 119,55
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-10 181 996,64	-2 412 338,10	-23 940 234,77	-5 553 419,19
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-14 206 159,50	-3 365 750,45	12 137 098,36	2 815 444,19
F. Środki pieniężne na początek okresu	62 922 674,98	14 725 643,57	124 878 533,47	28 720 913,86
G. Środki pieniężne na koniec okresu	48 716 515,48	11 484 597,82	137 015 631,83	31 768 057,46

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2024 r. - 30.06.2024 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 4,3109 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2024 roku, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 814 826,21	2 072 481,15
Urządzenia techniczne i maszyny	203 528,29	194 571,02
Inne środki trwałe	322 984,59	376 071,11
Środki trwałe własne	2 341 339,09	2 643 123,28

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	10 316 197,39	11 054 779,61
Środki transportu	887 081,84	1 138 044,52
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	11 203 279,23	12 192 824,13

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Zmiana stanu środków trwałych własnych:**

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 119 786,05	670 252,04	41 785,36	993 071,26	6 824 894,71
Zwiększenia	0,00	76 355,16	0,00	0,00	76 355,16
- Zakup	0,00	76 355,16	0,00	0,00	76 355,16
Zmniejszenia	0,00	14 132,77	0,00	0,00	14 132,77
- Sprzedaż	0,00	7 072,77	0,00	0,00	7 072,77
- Likwidacja i inne	0,00	7 060,00	0,00	0,00	7 060,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 119 786,05	732 474,43	41 785,36	993 071,26	6 887 117,10
Umorzenie na początek okresu	1 721 141,67	475 681,02	41 785,36	617 000,15	2 855 608,20
Zwiększenia	257 654,94	60 484,97	0,00	53 086,52	371 226,43
- Amortyzacja bieżąca	257 654,94	60 484,97	0,00	53 086,52	371 226,43
Zmniejszenia	0,00	7 219,85	0,00	0,00	7 219,85
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	7 219,85	0,00	0,00	7 219,85
Umorzenie na koniec okresu	1 978 796,61	528 946,14	41 785,36	670 086,67	3 219 614,78
Odpis aktualizujący na początek okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	2 072 481,15	194 571,02	0,00	376 071,11	2 643 123,28
Wartość netto na koniec okresu	1 814 826,21	203 528,29	0,00	322 984,59	2 341 339,09

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 536 166,93	828 276,65	41 785,36	915 345,60	137 033,16	6 458 607,70
Zwiększenia	0,00	66 622,34	0,00	102 418,44	254 286,47	423 327,25
- Zakup	0,00	66 622,34	0,00	5 608,94	126 098,18	198 329,46
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	96 809,50	0,00	96 809,50
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	128 188,29	128 188,29
Zmniejszenia	258 048,78	151 137,34	0,00	30 038,07	198 601,66	637 825,85
- Sprzedaż	258 048,78	151 137,34	0,00	30 038,07	0,00	439 224,19
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	96 809,50	96 809,50
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	101 792,16	101 792,16
Wartość brutto na koniec okresu	4 278 118,15	743 761,65	41 785,36	987 725,97	192 717,97	6 244 109,10
Umorzenie na początek okresu	1 556 100,47	605 357,57	33 000,22	552 037,56	0,00	2 746 495,82
Zwiększenia	188 971,44	65 796,00	5 393,02	45 147,00	0,00	305 307,46
- Amortyzacja bieżąca	188 971,44	65 796,00	5 393,02	45 147,00	0,00	305 307,46
Zmniejszenia	203 311,12	146 397,53	0,00	30 038,07	0,00	379 746,72
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	203 311,12	146 397,53	0,00	30 038,07	0,00	379 746,72
Umorzenie na koniec okresu	1 541 760,79	524 756,04	38 393,24	567 146,49	0,00	2 672 056,56
Odpis aktualizujący na początek okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	1 326 163,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	1 653 903,23	222 919,08	8 785,14	363 308,04	137 033,16	2 385 948,65
Wartość netto na koniec okresu	1 410 194,13	219 005,61	3 392,12	420 579,48	192 717,97	2 245 889,31

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	18 431 028,63	3 013 510,56	21 444 539,19
Zwiększenia	172 312,00	0,00	172 312,00
- zawarcie umów	172 312,00	0,00	172 312,00
Zmniejszenia	0,00	108 318,00	108 318,00
- wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	108 318,00	108 318,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 603 340,63	2 905 192,56	21 508 533,19
Umorzenie na początek okresu	7 376 249,02	1 875 466,04	9 251 715,06
Zwiększenia	910 894,22	250 962,68	1 161 856,90
- amortyzacja bieżąca	910 894,22	250 962,68	1 161 856,90
Zmniejszenia	0,00	108 318,00	108 318,00
- umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	108 318,00	108 318,00
Umorzenia na koniec okresu	8 287 143,24	2 018 110,72	10 305 253,96
Wartość netto na początek okresu	11 054 779,61	1 138 044,52	12 192 824,13
Wartość netto na koniec okresu	10 316 197,39	887 081,84	11 203 279,23

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	16 831 845,00	3 121 535,56	19 953 380,56
Zwiększenia	1 599 183,63	0,00	1 599 183,63
- zawarcie umów	1 599 183,63	0,00	1 599 183,63
Wartość brutto na koniec okresu	18 431 028,63	3 121 535,56	21 552 564,19
Umorzenie na początek okresu	5 686 502,55	1 371 931,18	7 058 433,73
Zwiększenia	813 321,31	291 688,92	1 105 010,23
- amortyzacja bieżąca	813 321,31	291 688,92	1 105 010,23
Umorzenia na koniec okresu	6 499 823,86	1 663 620,10	8 163 443,96
Wartość netto na początek okresu	11 145 342,45	1 749 604,38	12 894 946,83
Wartość netto na koniec okresu	11 931 204,77	1 457 915,46	13 389 120,23

Na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów nie było ustanowione zabezpieczenie.

4.2. Wartości niematerialne

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 278 600,93	1 442 802,63
oprogramowanie komputerowe	142 502,65	139 726,57
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 136 098,28	1 303 076,06
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartości niematerialne	5 650 972,93	5 815 174,63

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**Zmiana stanu wartości niematerialnych:**

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

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

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	240 088,00	2 181 375,74	305 584,34	11 292 959,19
Zwiększenia	0,00	0,00	123 652,00	37 150,00	339 987,49	500 789,49
- Zakup	0,00	0,00	43 800,00	37 150,00	238 195,33	319 145,33
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	79 852,00	0,00	0,00	79 852,00
- Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	101 792,16	101 792,16
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	708 580,00	79 852,00	788 432,00
- Likwidacja	0,00	0,00	0,00	708 580,00	0,00	708 580,00
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	79 852,00	79 852,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	363 740,00	1 509 945,74	565 719,83	11 005 316,68
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	118 797,59	1 222 957,74	0,00	1 341 755,33
Zwiększenia	0,00	0,00	45 713,63	111 790,42	0,00	157 504,05
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	45 713,63	111 790,42	0,00	157 504,05
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	708 580,00	0,00	708 580,00
- Umorzenie zlikwidowanych	0,00	0,00	0,00	708 580,00	0,00	708 580,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	164 511,22	626 168,16	0,00	790 679,38
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	121 290,41	958 418,00	305 584,34	9 951 203,86
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	199 228,78	883 777,58	565 719,83	10 214 637,30

4.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 31.12.2024 roku to:

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

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	160 643 111,65	61 823 000,00
Zwiększenia	7 200 000,00	173 649 246,25
Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	0,00	167 300 000,00
Wycena do wartości godziwej	7 150 033,98	2 098 535,50
Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	49 966,02	4 250 710,75
Zmniejszenia	0,00	74 829 134,60
Wycena do wartości godziwej	0,00	918 621,30
Przekwalifikowanie na zapas	0,00	51 485 523,90
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	0,00	22 424 989,40
Bilans zamknięcia	167 843 111,65	160 643 111,65

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

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

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 30.06.2025 roku wynosi 8 929 908 zł, w tym przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 8 929 908 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- | | |
|--|------------------|
| • przychody- wycena do wartości godziwej | 7 150 033,98 zł. |
| • przychody- z najmu nieruchomości inwestycyjnej | 348 308,21 zł. |
| • bezpośrednie koszty operacyjne | 540 522,96 zł. |

Na dzień 30.06.2025 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 25 500 000,00 zł. Zgodnie z umową kredytu zabezpieczenie stanowiło 150% kwoty kredytu. Na dzień 30.06.2025 roku saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 7 795 275,15 zł.

Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 143 111,65 zł.

4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

W Grupie nie występują jednostki wyceniane metodą praw własności na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r.

4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	34 543 413,60	46 211 765,63
Należności z tytułu dostaw i usług	2 271 064,40	5 200 961,97
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 859 529,33	17 794 278,99
Inne należności niefinansowe	6 306 968,57	4 517 229,74
Inne należności finansowe	690 495,71	0,00
Zaliczki udzielone na dostawy:	17 415 355,59	18 699 294,93
na zakup towarów, materiałów i usług	17 415 355,59	18 699 294,93
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 178 601,09	922 030,28
Ubezpieczenia	0,00	100 455,64
Pozostałe	1 178 601,09	821 574,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	35 722 014,69	47 133 795,91
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	598 468,38	619 986,27
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	36 320 483,07	47 753 782,18

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

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	594 243,52	2 499 547,62
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	1 690 000,00
należności przeterminowane	1 676 820,88	1 011 414,35
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	2 271 064,40	5 200 961,97

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2025 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 598 468,38 zł.

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

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	315 128,23	812 628,54
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	708 762,41	105 954,80
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	539 172,01	2 177,75
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	105 627,93	26 960,87
powyżej 1 roku	8 130,30	63 692,39
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	1 676 820,88	1 011 414,35

Należności krótkoterminowe powiązane – pozostałe:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności krótkoterminowe	35 722 014,69	47 133 795,91
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	3 320 923,48	3 931 311,97
od pozostałych jednostek	32 401 091,21	43 202 483,94
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	598 468,38	619 986,27
Należności krótkoterminowe brutto	36 320 483,07	47 753 782,02

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych.

Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

1. na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem;
2. na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Stan na początek okresu	1 362 254,27	2 085 376,98
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	619 986,27	1 408 857,98
Pożyczki udzielone	742 268,00	676 519,00
zwiększenia	552 609,30	198 493,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	517 242,30	165 775,76
Pożyczki udzielone	35 367,00	32 718,00
zmniejszenia	538 760,19	110 311,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	538 760,19	110 311,27
Stan na koniec okresu	1 376 103,38	2 173 559,47
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	598 468,38	1 464 322,47
Pożyczki udzielone	777 635,00	709 237,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Stan na początek okresu	20 360 875,34	28 636 746,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 034 712,11	27 310 582,91
zwiększenia	32 061,42	313 752,45
Zapasy	32 061,42	313 752,45
zmniejszenia	5 289 884,14	3 917 138,85
Zapasy	5 289 884,14	3 917 138,85
Stan na koniec okresu	15 103 052,62	25 033 359,74
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	13 776 889,39	23 707 196,51

4.7. Zapasy

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Produkty gotowe	80 791 438,97	54 440 584,73
Półprodukty i produkty w toku	253 317 253,03	267 017 657,52
Towary	49 753 781,12	51 871 192,55
Prawo do użytkowania aktywów	2 292 778,07	2 694 139,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	386 155 251,19	376 023 574,42
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 776 889,39	19 034 712,11
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	372 378 361,80	356 988 862,31

Wartość zapasów na dzień 30.06.2025 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 339 620,4 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu.

Na dzień 30.06.2025 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 30 229,6 tys. zł.

Do dnia 30.06.2025 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 978,3 tys. zł., zaś na 31.12.2024 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 781 tys. zł.

W okresie 01.01.2025 - 30.06.2025 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 71 089,1 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2024 była to wartość 97 051,2 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30.06.2025 r. wyniosło 177 444 tys. zł natomiast na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 143 504 tys. zł.

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

4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	48 716 515,48	62 922 674,88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48 716 515,48	62 922 674,88
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	19 657 015,93	23 848 428,02

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

4.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 30.06.2025 r.

Nazwa pożyczkodawcy	Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Fama Development Sp. z o.o. Sp.J.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	*	76 633 438,48
Fama Development Sp. z o.o. Sp.J.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	*	1 183 915,45
Monday Development Sp. z o.o.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	*	641 379,62
Monday Development Sp. z o.o.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	*	4 063 403,30
Unidevelopment S.A.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	*	4 083 689,71
Unidevelopment S.A.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	*	23 583 840,67
					110 189 667,23

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

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 30 czerwca 2025 roku wynoszą 777 635,00 zł.

4.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 roku wynosił 6 675 000 PLN i był podzielony na 66 750 000 akcji zwykłych na okaziciela:

- 31 750 000 serii A

- 35 000 000 serii B

o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

W 2025 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

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

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

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

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele

Pozostałe kapitały rezerwowe

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45
Inne kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Wartość księgowa	337 305 667,57	320 102 449,62
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,06	4,80

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał zapasowy	165 762 763,58	139 912 151,25
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	75 003 058,64	29 603 151,72
Zysk z lat ubiegłych	101 442 495,19	48 262 054,05
Strata z lat ubiegłych	26 439 436,55	18 658 902,33
Zysk (strata) bieżący netto	8 453 813,90	71 250 519,24
Zyski (straty) zatrzymane	249 219 636,12	240 765 822,21

4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	58 399 112,41	58 967 774,70
Zobowiązania z tytułu kredytów	1 676 319,85	2 819 300,51
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 722 792,56	56 148 474,19
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	79 765 745,44	80 555 009,30
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	17 216 362,09	14 478 234,61
Zobowiązania z tytułu kredytów	42 549 383,35	66 076 774,69
Zobowiązania z tytułu pożyczek	20 000 000,00	0,00
RAZEM	138 164 857,85	139 522 784,00

4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	10 767 009,41	11 520 195,90
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5 272 081,24	5 739 299,57
- w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	2 292 778,07	2 694 139,62
- w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	12 896 675,53	13 506 263,39
- w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	849 637,05	1 059 092,46
Razem	16 039 090,65	17 259 495,47

4.13. Pochodne instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

4.14. Rezerwy

Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Odprawy emerytalne	274 245,00	170 393,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	274 245,00	170 393,00
Odprawy rentowe	21 617,00	16 624,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	21 617,00	16 624,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	295 862,00	187 017,00
część krótkoterminowa	19 270,00	2 630,00
część długoterminowa	276 592,00	184 387,00

Pozostałe rezerwy długoterminowe:

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	387 000,00	5 530 102,00
Naprawy gwarancyjne	387 000,00	5 530 102,00
Zwiększenia	762 000,00	3 500,00
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	762 000,00	0,00
Naprawy gwarancyjne	0,00	3 500,00
Wykorzystanie	0,00	3 500,00
Naprawy gwarancyjne	0,00	3 500,00
Rozwiązanie	0,00	510 000,00
Naprawy gwarancyjne	0,00	500 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	0,00	10 000,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	1 149 000,00	5 020 102,00
Naprawy gwarancyjne	1 149 000,00	5 020 102,00

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe:

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	29 898 178,59	34 514 385,98
Świadczenia pracownicze	5 257 332,05	6 066 573,49
Naprawy gwarancyjne	3 037 000,00	4 046 093,00
Koszty podwykonawców	14 547 009,01	17 952 772,87
Sprawy sporne	2 884 745,20	3 073 136,92
Koszty pozostałe	4 172 092,33	3 375 809,70
Zwiększenia	15 789 064,02	15 311 297,22
Świadczenia pracownicze	449 392,82	59 653,65
Naprawy gwarancyjne	86 000,00	69 728,82
Koszty podwykonawców	10 752 951,84	6 494 768,03
Sprawy sporne	0,00	131 409,28
Koszty pozostałe	4 311 171,25	8 545 737,44
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	189 548,11	10 000,00
Wykorzystanie	14 749 805,47	15 680 763,81
Świadczenia pracownicze	4 596 321,94	5 016 171,32
Naprawy gwarancyjne	156 000,00	720 821,82
Koszty podwykonawców	8 225 109,33	4 806 229,35
Sprawy sporne	0,00	155 679,75
Koszty pozostałe	1 772 374,20	4 981 861,57
Inne zmniejszenia	826 584,02	2 514 049,93
Świadczenia pracownicze	33 382,53	0,00
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	762 000,00	524 320,25

Sprawy sporne	0,00	40 179,00
Koszty pozostałe	31 201,49	1 949 550,68
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	30 110 853,12	31 630 869,46
Świadczenia pracownicze	1 077 020,40	1 110 055,82
Naprawy gwarancyjne	2 394 548,11	2 880 679,75
Koszty podwykonawców	17 074 851,52	19 641 311,55
Sprawy sporne	2 884 745,20	3 008 687,45
Koszty pozostałe	6 679 687,89	4 990 134,89

4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe zobowiązania	0,00	55 679,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0,00	55 679,75

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	28 092 413,97	27 279 937,58
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 356 671,38	7 374 894,04
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	193 042,35
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	744 893,71	715 292,18
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	30 595 979,06	35 965 166,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30 595 979,06	35 965 166,15

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

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	3 766 271,31	14 691 955,40
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 957 258,19	4 315,25
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	982 741,80	5 939 999,99
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	55 679,75	0,00
powyżej 1 roku	26 972,70	29 220,75
zobowiązania przeterminowane	18 303 490,22	6 614 446,19
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	28 092 413,97	27 279 937,58

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	4 717 522,17	415 827,19
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 303 389,03	488 372,67
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 475 269,14	1 373 727,63
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 468 884,45	5 274,02
powyżej 1 roku	4 338 425,43	4 331 244,68
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	18 303 490,22	6 614 446,19

4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	650 560,00	-13 300,00	637 260,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 025 759,00	-764 911,00	260 848,00
Rezerwa na zobowiązania	1 003 690,00	-107 296,00	896 394,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	22 190 855,00	-2 487 900,00	19 702 955,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	244 252,00	94 097,00	338 349,00
Strata podatkowa	3 137 688,00	-753 714,00	2 383 974,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 928 986,00	-992 268,00	2 936 718,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	3 255 006,00	-229 876,00	3 025 130,00
Ogółem	35 625 979,00	-5 255 168,00	30 370 811,00

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 809 977,00	-1 159 417,00	650 560,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 086 794,00	-61 035,00	1 025 759,00
Rezerwa na zobowiązania	1 099 641,00	-95 951,00	1 003 690,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	25 508 271,00	-3 317 416,00	22 190 855,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	284 903,00	-40 651,00	244 252,00
Strata podatkowa	57 461,00	3 080 227,00	3 137 688,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	4 745 203,00	-816 217,00	3 928 986,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	5 091 671,00	-1 836 665,00	3 255 006,00
Ogółem	39 873 104,00	-4 247 125,00	35 625 979,00

REZERWA NA PODATEK ODROZCZONY**Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.**

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	2 786 608,00	-257 253,00	2 529 355,00
Dyskonto zobowiązań	327 336,00	-53 956,00	273 380,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 153 778,00	-5 425 461,00	5 728 317,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	413 642,00	916 476,00	1 330 118,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	26 883 250,00	1 360 398,00	28 243 648,00
Ogółem	41 564 614,00	-3 459 796,00	38 104 818,00

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing (wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	4 504 739,00	-1 718 131,00	2 786 608,00
Dyskonto zobowiązań	183 019,00	144 317,00	327 336,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-8 660 908,00	11 153 778,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	299 594,00	114 048,00	413 642,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	4 633 642,00	22 249 608,00	26 883 250,00
Ogółem	29 435 680,00	12 128 934,00	41 564 614,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Podatek dochodowy	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Bieżący podatek dochodowy	1 608 949,00	9 192 402,00
Dotyczący roku obrotowego	1 608 949,00	9 192 402,00
Odroczony podatek dochodowy	1 795 372,00	22 653 246,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 795 372,00	22 653 246,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	3 404 321,00	31 845 648,00
Efektywna stopa podatkowa	20,04	23,10

Uzgodnienie	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 018 871,62	137 854 226,30
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	3 233 585,00	26 192 302,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	1 815 420,18	5 653 345,00
Rozliczenie straty	-1 644 684,70	0,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	3 404 321,00	31 845 647,43
Efektywna stawka podatkowa	20,00	23,10

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 2 383 974,00 PLN, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

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

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

W dniu 28.08.2024 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.

4.17. Zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Zobowiązania kontraktowe	69 855 076,92	-47 078 273,89	2 505 999,31	38 487 547,03	63 770 349,37
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	69 855 076,92	-47 078 273,89	2 505 999,31	38 487 547,03	63 770 349,37

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

Opis	Stan na początek okresu	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Razem
Zobowiązania kontraktowe	157 646 450,05	-168 868 288,85	81 076 915,72	69 855 076,92
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	157 646 450,05	-168 868 288,85	81 076 915,72	69 855 076,92

W trakcie 2025 roku nie rozpoznano żadnych korekt przychodu, które miałyby wpływ na aktywa lub zobowiązania kontraktowe a które wynikałyby ze zmiany sposobu pomiaru stopnia zobowiązania.

4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 037,81	0,00
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	10 037,81	0,00
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	10 037,81	0,00
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 289 558,26	6 305 758,72
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	3 165 457,67	1 261 364,80
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	8 455 015,93	7 567 123,52

Stan dyskonta

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	63 974,72	125 907,99
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 439 160,24	1 723 251,58

4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

4.20. Przychody umów z klientami

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

Opis	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	90 847 537,85	140 818 438,02
Sprzedaż deweloperska	89 133 379,45	138 876 518,85
Sprzedaż usług pozostałych	1 487 158,40	1 941 919,17
Sprzedaż produktów	227 000,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	90 847 537,85	140 818 438,02
Terminy ujmowania przychodów:		
- w określonym momencie	90 847 537,85	140 818 438,02
- w miarę upływu czasu	0,00	0,00

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW – nie wystąpiły

4.21. Zysk (strata) na jedną akcję

Podstawowy zysk na 1 akcję	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 675 000,00	66 750 000,00
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	8 453 813,90	61 576 971,20
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 453 813,90	61 576 971,20
Podstawowy zysk na akcję	0,13	0,92

4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych. Nastąpiło zdarzenie dotyczące utraty kontroli – w dniu 29 maja 2025 roku Unidevelopment S.A. przeniosła na Kupującego 100% udziałów w spółce Fama Management Sp. z o.o.

Połączenia jednostek gospodarczych zostały opisane w punkcie 2.4 Zmiany w strukturze kapitałowej Grupy Unidevelopment.

4.23. Korekta błędu

Nie dotyczy.

4.24. Transakcje z podmiotami powiązanymi:

Transakcje dotyczące bilansu

Stan na dzień 30.06.2025 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty powiązane	3 320 923,48	15 150 591,86	5 505 587,65	20 000 000,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 320 923,48	15 150 591,86	5 505 587,65	20 000 000,00

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe
Podmioty powiązane	3 931 311,97	9 900 015,00	4 862 095,23	0,00
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 931 311,97	9 900 015,00	4 862 095,23	0,00

Transakcje dotyczące rachunku zysków i strat

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

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

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	557 071,75	26 097 068,37	2 006 263,61	57 330,14
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	557 071,75	26 097 068,37	2 006 263,61	57 330,14

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

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2024 wyplacona w 2025	Razem
Razem:	1 212 000,00	2 015 098,00	3 227 098,00

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2023 wyplacona w 2024	Razem
Razem:	1 204 000,00	1 922 635,00	3 126 635,00

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	106 975,02

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	70 988,02

WYNAGRODZENIA OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2023 wyplacona w 2024	Razem
Razem:	374 206,81	524 367,00	898 573,81

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2023 wyplacona w 2024	Razem
Razem:	309 552,52	349 570,00	659 122,52

4.26. Program Motywacyjny

Nie występuje.

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

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

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 30.06.2025 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii D	55 000 000,00 /55 000 sztuk po 1 000 zł	56 722 792,56	WIBOR 3M + marża 4,08%	13.03.2025	13.09.2028

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

Terminy płatności odsetek:

Seria D:

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

4.28. Wyplacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 14 kwietnia 2025 r. wypracowany zysk netto za 2024 rok w wysokości 22 926 905,62 zł. został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

4.29. Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

Opis	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	193 543 661,98	159 372 100,00
Od jednostek powiązanych	193 543 661,98	159 372 100,00
Otrzymane gwarancje	175 616 661,98	150 372 100,00
Otrzymane poręczenia	17 927 000,00	9 000 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	184 243 044,94	94 844 437,10
Na rzecz jednostek powiązanych	169 534 134,06	91 288 345,80
Udzielone poręczenia	23 904 134,06	24 876 345,80
Udzielone gwarancje	145 630 000,00	66 412 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	14 708 910,88	3 556 091,30
Udzielone gwarancje	10 781 910,88	3 556 091,30
Udzielone poręczenia	3 927 000,00	0,00

Sprawy sporne

- W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2024 rok nie było żadnych zmian. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 30 czerwca 2025 roku na kwotę 2 884 745,20 PLN. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

Impas

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce 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 Societe commandite speciale 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 oo 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.

4.30. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

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

Stan na dzień 30.06.2025 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-8 455 015,93	-8 455 015,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	17 726 526,39	0,00	17 726 526,39
Pożyczki udzielone	110 189 667,23	0,00	110 189 667,23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48 716 515,48	0,00	48 716 515,48
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-154 203 948,50	-154 203 948,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-30 595 979,06	-30 595 979,06
	176 632 709,10	-193 254 943,49	-16 622 234,39

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-7 567 123,52	-7 567 123,52
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	28 132 456,97	0,00	28 132 456,97
Pożyczki udzielone	105 401 475,43	0,00	105 401 475,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 922 674,98	0,00	62 922 674,98
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-156 782 279,47	-156 782 279,47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-35 965 166,15	-35 965 166,15
	196 456 607,38	-200 314 569,14	-3 857 961,76

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 r.

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

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 831 077,62	-8 065 061,19	-3 233 983,57
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie)	-61 096,48	0	-61 096,48
Ogółem	4 769 981,14	-8 065 061,19	-3 295 080,05

4.31 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Wpływ konfliktów wojennych na polską gospodarkę i branżę nieruchomości

Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy omówione w pkt. 3.6 i 3.7. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2025 r.

4.32. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały omówione w pkt 5.2. Sprawozdania Zarządu UNIDEVELOPMENT SA z działalności GRUPY UNIDEVELOPMENT za I półrocze 2025 r.

4.33. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	01.01.-30.06.2025	01.01.-31.12.2024
Pracownicy umysłowi	76	81
RAZEM	76	81

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment S.A. w dniu 09.09.2025 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 09.09.2025 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przysiępa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Wiesława Skiepmo



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