

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Za okres od 01 stycznia 2024 roku
do 30 czerwca 2024

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 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	10
2.3. Zasady konsolidacji	11
2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment	12
2.5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	12
2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	12
2.7. Zasady rachunkowości	12
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	12
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	13
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR (stan na ostatni dzień okresu)	13
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR	13
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR	14
4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
4.1. Środki trwałe	15
4.2. Wartości niematerialne	19
4.3. Nieruchomość inwestycyjna	21
4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	22
4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22
4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	23
4.7. Zapasy	24
4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24
4.9. Pożyczki udzielone	24
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	26
4.14. Rezerwy	26
4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	28

4.17. Zobowiązania kontraktowe	31
4.18. Kaucje zatrzymane dostawcom	31
4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	32
4.20. Przychody umów z klientami	32
4.21. Zysk (strata) na jedną akcję	32
4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	32
4.23. Korekta błędu	32
4.24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi:	33
4.25. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	33
4.26. Program Motywacyjny	35
4.27. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	35
4.28. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	35
4.29. Zobowiązania i należności warunkowe	36
4.30. Instrumenty finansowe	37
4.31 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	38
4.32. Zdarzenia po dniu bilansowym	39
4.33. Struktura zatrudnienia	39
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	39

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe razem	4.1	15 635 009,54	15 280 895,48
Wartości niematerialne	4.2	10 214 637,30	9 951 203,86
Nieruchomości inwestycyjne	4.3	208 142 450,82	61 823 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.5	3 924 411,94	1 205 481,24
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 812 131,02	3 751 818,46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.16	35 631 611,00	41 148 883,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		277 360 251,62	133 161 282,04
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	4.7	333 201 011,23	399 743 057,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.5	43 026 477,78	34 912 172,28
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 354 413,00	2 896 779,00
Pożyczki udzielone	4.9	100 599 024,35	96 108 774,17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	137 015 631,83	124 878 533,47
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		616 196 558,19	658 539 316,75
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		616 196 558,19	658 539 316,75
AKTYWA RAZEM		893 556 809,81	791 700 598,79

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	4.10	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	4.10	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	4.10	232 016 418,17	180 865 039,98
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		320 102 449,62	268 951 071,43
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		108 396 158,16	63 964 551,05
Kapitał własny ogółem		428 498 607,78	332 915 622,48
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	4.15	30 679,75	5 939 999,99
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.11	115 581 429,69	82 509 152,33
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.12	12 562 572,36	12 090 970,90
Rezerwy długoterminowe	4.14	5 204 489,00	5 714 489,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	5 516 780,92	3 118 434,87
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.16	46 931 117,00	29 435 680,00
Zobowiązania długoterminowe razem		185 827 068,72	138 808 727,09
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.15	48 334 541,58	31 498 291,73
Zobowiązania kontraktowe	4.17	149 221 808,18	157 646 450,05
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	4 171 875,29	4 876 543,24
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.11	37 543 955,42	72 813 789,66
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.12	5 817 648,38	16 784 873,56
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 507 805,00	1 839 285,00
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	31 633 499,46	34 517 015,98
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		279 231 133,31	319 976 249,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem		279 231 133,31	319 976 249,22
Zobowiązania ogółem		465 058 202,03	458 784 976,31
PASYWA RAZEM		893 556 809,81	791 700 598,79

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Przychody z umów z klientami	4.20	140 818 438,02	197 609 210,54
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		96 328 501,95	148 242 774,07
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 489 936,07	49 366 436,47
Koszty sprzedaży		4 945 966,18	4 832 694,93
Koszty zarządu		3 465 391,58	4 636 188,06
Pozostałe przychody operacyjne		106 969 309,58	957 139,63
Pozostałe koszty operacyjne		1 409 376,10	1 936 028,40
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		141 638 511,79	38 918 664,71
Przychody finansowe		4 831 079,98	4 768 292,88
Koszty finansowe		8 554 268,99	6 823 396,71
Oczekiwane straty kredytowe		61 096,48	42 576,76
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		137 854 226,30	36 820 984,12
Podatek dochodowy	4.16	31 845 648,00	6 108 068,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		106 008 578,30	30 712 916,12
Zysk (strata) netto		106 008 578,30	30 712 916,12
z tego przypadający:			
udziałom niesprawnym kontroli		44 431 607,10	11 143 976,21
akcjonariuszom jednostki dominującej	4.21	61 576 971,20	19 568 939,91

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Zysk (strata) netto	106 008 578,30	30 712 916,12
Całkowite dochody ogółem	106 008 578,30	30 712 916,12
z tego przypadający:		
udziałom niesprawnym kontroli	44 431 607,10	11 143 976,21
akcjonariuszom jednostki dominującej	61 576 971,20	19 568 939,91

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 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	150 621 385,64	238 707 417,09	71 486 586,10	310 194 003,19
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	150 621 385,64	238 707 417,09	71 486 586,10	310 194 003,19
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15 000 000,00	-15 000 000,00
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	19 568 939,91	19 568 939,91	11 143 976,21	30 712 916,12
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	19 568 939,91	19 568 939,91	11 143 976,21	30 712 916,12
Zmiany w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	19 568 939,91	19 568 939,91	-3 856 023,79	15 712 916,12
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	170 190 325,55	258 276 357,00	67 630 562,31	325 906 919,31

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 30.06.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	137 854 226,30	36 820 984,12
Korekty razem:	-114 524 572,94	-35 440 278,92
Amortyzacja:	1 567 821,74	1 418 304,73
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 300 692,10	6 148 293,18
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-109 921 502,43	-4 655 494,72
Zmiana stanu rezerw	-3 393 516,52	-14 410 680,52
Zmiana stanu zapasów	-6 960 229,10	64 506 927,45
Zmiana stanu należności	-7 918 206,25	3 239 240,07
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	3 837 164,38	-92 051 399,82
Inne korekty	-36 796,86	364 530,71
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	23 329 653,36	1 380 705,20
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-8 315 893,00	-6 572 240,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 013 760,36	-5 191 534,80
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-767 849,17	-121 274,18
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	457 465,33	154 671,27
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-1 099 069,92	-126 157,10
Wpływ z tytułu sprzedaży Nieruchomości Inwestycyjnej	22 400 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	73 026,53	144 060,69
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 063 572,77	51 300,68
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	51 090 150,03	101 045 315,83
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-53 506 776,24	-57 234 587,39
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-1 393 166,57	-1 340 308,36
Zapłacone odsetki	-8 490 452,98	-8 044 716,91
Wyłączone dywidendy	-11 550 000,00	-15 554 419,07
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-89 989,01	0,00
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-23 940 234,77	18 871 284,10
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	12 137 098,36	13 731 049,98
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	12 137 098,36	13 731 049,98
Środki pieniężne na początek okresu	124 878 533,47	54 848 548,15
Środki pieniężne na koniec okresu	137 015 631,83	68 579 598,13
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	99 723 888,95	14 681 430,48

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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku. W zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są dane na 31 grudnia 2023 roku, za wyjątkiem not prezentujących zmianę stanu, gdzie okres porównawczy to od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 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
- Ewa Przeździecka - Wiceprezes Zarządu
- Mariusz Przystupa – 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

Biegli Rewidenci

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna
Ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E
61-131 Poznań

1.2. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 30 czerwca 2024 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.

Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono poniżej.

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.

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.

SPÓŁKI POWIĄZANE:

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego o 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 Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Hevelia Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	03.10.2013	100%	100%
Szcześliwicka 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%
UNI 1 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%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

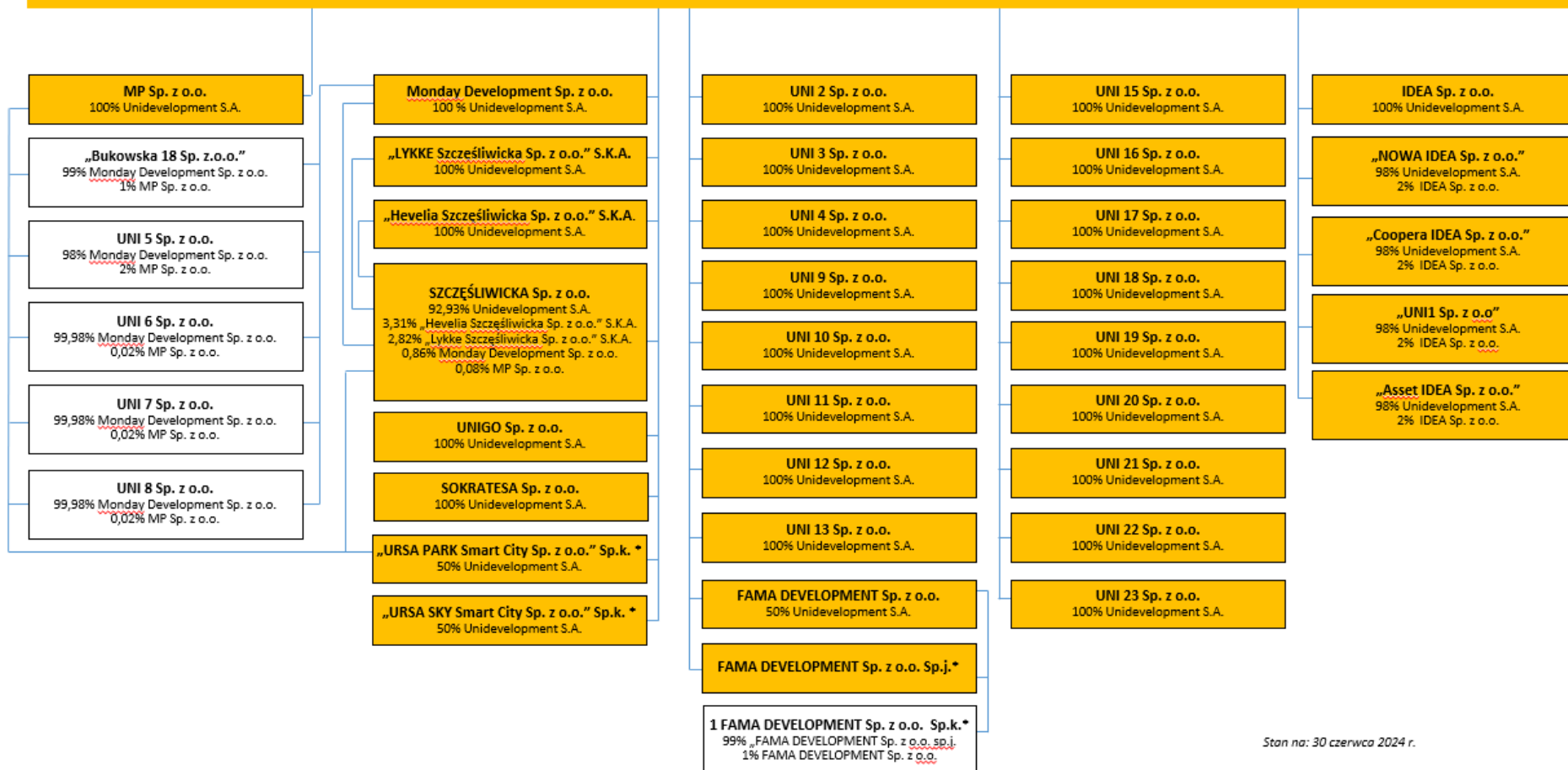
*** w spółce komandytowej / jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku- wpływ poprzez zarządy

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

***** kwota nie uwzględnia dopłat do kapitału i innych

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)

**UNIDEVELOPMENT S.A.**

Stan na: 30 czerwca 2024 r.

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

2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2024 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), wchodzi w życie po raz pierwszy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unidevelopment za 2024 rok:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później – odroczenie daty wejścia w życie oraz Długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierających kowenanty,
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - doprecyzowanie wymogów w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego.
- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji”** - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później,

Powyższe zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

Standardy oraz zmiany do standardów, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,

- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która powinna ocenić, czy dana waluta jest wymierna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymierności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymierności waluty. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.
- **„Coroczne zmiany tom 11”** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie).

Grupa nadal szacuje wpływ w/w zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za 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 2023 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 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 2023 rok.

2.3. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT za rok zakończony 31 grudnia 2023.

2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unidevelopment

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. w I półroczu 2024 r. nie nastąpiły istotne zmiany.

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 31.12.2023.

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 2023 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 30.06.2024		Stan na dzień 31.12.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	277 360 251,62	64 307 964,67	133 161 282,04	30 625 869,83
Aktywa obrotowe	616 196 558,19	142 869 593,83	658 539 316,75	151 457 984,53
Aktywa razem	893 556 809,81	207 177 558,50	791 700 598,79	182 083 854,37
Kapitał własny	428 498 607,78	99 350 477,11	332 915 622,48	76 567 530,47
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	465 058 202,03	107 827 081,40	458 784 976,31	105 516 323,90
Pasywa razem	893 556 809,81	207 177 558,50	791 700 598,79	182 083 854,37

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31.12.2023 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2024		01.01 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	140 818 438,02	32 665 670,28	197 609 210,54	42 837 461,64
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	96 328 501,95	22 345 334,37	148 242 774,07	32 135 871,25
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	44 489 936,07	10 320 335,91	49 366 436,47	10 701 590,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	141 638 511,79	32 855 902,89	38 918 664,71	8 436 736,33
Zysk (strata) brutto	137 854 226,30	3 213 766,57	36 820 984,12	7 982 003,93
Zysk (strata) netto	106 008 578,30	24 590 822,87	30 712 916,12	6 657 905,08
Całkowite dochody ogółem	106 008 578,30	24 590 822,87	30 712 916,12	6 657 905,08

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 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 4,6130 PLN/EUR.

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

Wyszczególnienie	01.01 - 30.06.2024		01.01 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	15 013 760,36	3 482 743,83	-5 191 534,80	-1 125 414,00
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	21 063 572,77	4 886 119,55	51 300,68	11 120,89
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-23 940 234,77	-5 553 419,19	18 871 284,10	4 090 891,85
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	12 137 098,36	2 815 444,19	13 731 049,98	2 976 598,74
F. Środki pieniężne na początek okresu	124 878 533,47	28 720 913,86	54 848 548,15	11 695 035,75
G. Środki pieniężne na koniec okresu	137 015 631,83	31 768 057,46	68 579 598,13	15 410 106,76

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.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01.01.2023 r. - 30.06.2023 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 4,6130 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 roku, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Środki trwałe

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	2 245 889,31	2 385 948,65
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13 389 120,23	12 894 946,83
Środki trwałe razem	15 635 009,54	15 280 895,48

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 410 194,13	1 653 903,23
Urządzenia techniczne i maszyny	219 005,61	222 919,08
Środki transportu	3 392,12	8 785,14
Inne środki trwałe	420 579,48	363 308,04
Środki trwałe w budowie	192 717,97	137 033,16
Środki trwałe własne	2 245 889,31	2 385 948,65

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 931 204,77	11 145 342,45
Środki transportu	1 457 915,46	1 749 604,38
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13 389 120,23	12 894 946,83

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 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 01.01.2024 - 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

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 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	3 044 209,48	801 577,81	280 326,48	914 627,23	0,00	5 040 741,00
Zwiększenia	0,00	76 273,92	0,00	7 000,00	7 520,00	90 793,92
- Zakup	0,00	76 273,92	0,00	7 000,00	7 520,00	90 793,92
Zmniejszenia	0,00	17 967,42	119 270,56	17 900,00	0,00	155 137,98
- Sprzedaż	0,00	13 987,42	119 270,56	0,00	0,00	133 257,98
- Likwidacja i inne	0,00	3 980,00	0,00	17 900,00	0,00	21 880,00
Wartość brutto na koniec okresu	3 044 209,48	859 884,31	161 055,92	903 727,23	7 520,00	4 976 396,94
Umorzenie na początek okresu	1 257 807,90	503 132,37	217 598,05	528 217,85	0,00	2 506 756,17
Zwiększenia	142 726,26	82 585,54	21 217,30	39 200,45	0,00	285 729,55
- Amortyzacja bieżąca	142 726,26	82 585,54	21 217,30	39 200,45	0,00	285 729,55
Zmniejszenia	0,00	16 485,58	104 884,76	17 900,00	0,00	139 270,34
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	0,00	16 485,58	104 884,76	17 900,00	0,00	139 270,34
Umorzenie na koniec okresu	1 400 534,16	569 232,33	133 930,59	549 518,30	0,00	2 653 215,38
Wartość netto na początek okresu	1 786 401,58	298 445,44	62 728,43	386 409,38	0,00	2 533 984,83
Wartość netto na koniec okresu	1 643 675,32	290 651,98	27 125,33	354 208,93	7 520,00	2 323 181,56

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

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 i zmiana 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

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	15 400 293,00	2 678 653,83	18 078 946,83
Zwiększenia	1 431 552,00	876 634,12	2 308 186,12
zawarcie i zmiana umów	1 431 552,00	876 634,12	2 308 186,12
Zmniejszenia	0,00	346 728,00	346 728,00
wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	346 728,00	346 728,00
Wartość brutto na koniec okresu	16 831 845,00	3 208 559,95	20 040 404,95
Umorzenie na początek okresu	4 156 353,00	1 152 504,37	5 308 857,37
Zwiększenia	764 808,00	261 833,34	1 026 641,34
Amortyzacja bieżąca	764 808,00	261 833,34	1 026 641,34
Zmniejszenia	0,00	307 988,00	307 988,00
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	307 988,00	307 988,00
Umorzenia na koniec okresu	4 921 161,00	1 106 349,71	6 027 510,71
Wartość netto na początek okresu	11 243 940,00	1 526 149,46	12 770 089,46
Wartość netto na koniec okresu	11 910 684,00	2 102 210,24	14 012 894,24

Na dzień 30.06.2024 r. i 31.12.2023 r. na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów nie było ustanowione zabezpieczenie.

4.2. Wartości niematerialne

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	31.12.2023
Wartość firmy	4 193 539,11	4 193 539,11
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 083 006,36	1 079 708,41
oprogramowanie komputerowe	199 228,78	121 290,41
inne wartości niematerialne w tym licencje	883 777,58	958 418,00
Wartości niematerialne w budowie	565 719,83	305 584,34
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Wartości niematerialne	10 214 637,30	9 951 203,86

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 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 01.01.2024 - 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

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 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	196 796,00	1 601 963,98	596 611,76	10 961 282,85
Zwiększenia	0,00	0,00	59 400,00	0,00	53 400,00	112 800,00
Zakup	0,00	0,00	7 600,00	0,00	53 400,00	61 000,00
Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	51 800,00	0,00	0,00	51 800,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	51 800,00	51 800,00
Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	51 800,00	51 800,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	256 196,00	1 601 963,98	598 211,76	11 022 282,85
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	126 279,05	1 087 968,15	0,00	1 214 247,20
Zwiększenia	0,00	0,00	39 626,56	66 307,28	0,00	105 933,84
Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	39 626,56	66 307,28	0,00	105 933,84
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	165 905,61	1 154 275,43	0,00	1 320 181,04
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	70 516,95	513 995,83	596 611,76	9 747 035,65
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	90 290,39	447 688,55	598 211,76	9 702 101,81

4.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne na 30 czerwca 2024 Grupa posiadała w następujących spółkach:

- UNI3 Sp. z o.o.
- Fama Development sp. z o.o. Sp. j
- Nowa Idea Sp. z o.o.

W dniu 29 marca 2024 roku Zarządy Spółek zależnych podjęły decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości.

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	61 823 000,00	61 625 335,33
Zwiększenia	168 744 440,22	1 568 574,38
wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	167 300 000,00	257 841,32
zakup nieruchomości inwestycyjnej	0,00	1 310 733,06
nakłady na nieruchomość inwestycyjną	1 444 440,22	0,00
Zmniejszenia	22 424 989,40	1 370 909,71
wycena do wartości godziwej	0,00	1 370 909,71
- sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	22 424 989,40	0,00
Bilans zamknięcia	208 142 450,82	61 823 000,00

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 UNI3 Sp. z o.o. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami
- 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 wynosi na dzień 30.06.2024 wynosi 9 924 299,00 zł. Kwota przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 9 924 299,00zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej - 1 109 557,83 zł.
- bezpośrednie koszty operacyjne - 1 850 279,82 zł.

Na dzień 30.06.2024 r. 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 czerwca 2024 roku saldo kredytu, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość wynosiło 4 747 624,89 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 108 094,65 zł.
- w postaci hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 30 czerwca 2024 roku saldo obligacji, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 35 815 631,42 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 50 737 533,04zł.

4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

W Grupie nie występują jednostki wyceniane metodą praw własności na dzień 30.06.2024 r. i 31.12.2023 r.

4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	3 426 181,90	426 181,90
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	498 230,04	779 299,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	3 924 411,94	1 205 481,24

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	41 225 237,75	33 931 362,19
Należności z tytułu dostaw i usług	5 297 971,31	1 994 185,99
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 177 135,51	9 522 774,93
Inne należności niefinansowe	4 302 321,08	2 645 564,91
Inne należności finansowe	0,00	240 056,92
Zaliczki udzielone na dostawy	18 447 809,85	19 528 779,44
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 801 240,03	980 810,09
Ubezpieczenia	159 845,43	9 805,59
Pozostałe	1 641 394,60	971 004,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe netto razem	43 026 477,78	34 912 172,28
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	1 464 322,47	1 408 857,98
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO RAZEM	44 490 800,25	36 321 030,26

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

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	667 407,45	1 112 736,63
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 690 000,00	0,00
należności przeterminowane	940 563,86	881 449,36
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	5 297 971,31	1 994 185,99

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2024 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 1 464 322,47 zł.

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

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	560 031,33	364 192,74
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	307 280,77	129 401,48
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-93 707,78	153 307,16
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	123 880,75	195 347,37
powyżej 1 roku	43 078,79	39 200,61
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	940 563,86	881 449,36

Należności krótkoterminowe powiązane – pozostałe:

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności krótkoterminowe	43 026 477,78	34 912 172,28
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	2 962 866,36	3 774 752,69
od pozostałych jednostek	40 063 611,42	31 137 419,59
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	1 464 322,47	1 408 857,98
Należności krótkoterminowe brutto	44 490 800,25	36 321 030,26

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego. Na dzień bilansowy 30.06.2024 r. i 31.12.2023 r. nie było kontrahenta, od którego należność przekroczyła 10% należności ogółem.

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

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Stan na początek okresu	2 085 376,98	6 271 890,67
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 408 857,98	1 303 083,25
Pożyczki udzielone	676 519,00	4 968 807,42
zwiększenia	198 493,76	257 901,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	165 775,76	224 604,40
Pożyczki udzielone	32 718,00	33 297,00
zmniejszenia	110 311,27	215 324,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	110 311,27	215 324,64
Stan na koniec okresu	2 173 559,47	6 314 467,43
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 464 322,47	1 312 363,01
Pożyczki udzielone	709 237,00	5 002 104,42

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Stan na początek okresu	28 636 746,14	20 776 698,53
Środki trwałe	1 326 163,23	0,00
Zapasy	27 310 582,91	20 776 698,53
zwiększenia	443,40	35 235,54
Zapasy	443,40	35 235,54
zmniejszenia	3 917 138,85	194 885,00
Zapasy	3 917 138,85	194 885,00
Stan na koniec okresu	25 033 359,74	20 617 049,07
Środki trwałe	1 326 163,23	0,00
Zapasy	23 707 196,51	20 617 049,07

4.7. Zapasy

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Produkty gotowe	98 643 228,12	55 955 379,19
Półprodukty i produkty w toku	204 911 734,65	309 376 510,80
Towary	50 601 088,56	50 429 566,75
Prawo do użytkowania aktywów	2 752 156,41	11 292 184,00
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	356 908 207,74	427 053 640,74
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	23 707 196,51	27 310 582,91
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	333 201 011,23	399 743 057,83

Wartość zapasów na dzień 30.06.2024 r., na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 272 857,8 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu.

Na dzień 30.06.2024 r. zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 54 272,6 tys. zł.

Do dnia 30.06.2024 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 976,5 tys. zł., zaś na 31.12.2023 r. w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 881,9 tys. zł.

W okresie 01.01.2024 - 30.06.2024 r. w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 97 051,2 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2023 była to wartość 155 967,8 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30.06.2024 r. wyniosło 153 573 tys. zł natomiast na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 248 423 tys. zł.

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

4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 30.06.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	137 015 631,83	68 579 598,13
RAZEM	137 015 631,83	68 579 598,13

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

4.9. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 30.06.2024 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	30.06.2025*	69 863 083,65
Fama Development Sp. z o.o. Sp.J.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	30.06.2025*	1 079 337,65
Monday Development Sp. z o.o.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	30.06.2025*	596 793,31
Monday Development Sp. z o.o.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	30.06.2025*	3 772 201,34
Unidevelopment S.A.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	30.06.2025*	3 793 951,88
Unidevelopment S.A.	JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	30.06.2025*	21 493 656,51
					100 599 024,34

* Szacowana data podziału zysku z przedsięwzięcia inwestycyjnego Fama, będącego źródłem spłaty wierzytelności

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 709 237,00 zł.

4.10. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 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 2024 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 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45
Inne kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45

Zyski zatrzymane

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość księgowa	320 102 449,62	268 951 071,43
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 750 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	4,80	4,03

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kapitał zapasowy	139 912 151,25	125 006 394,27
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	30 527 295,72	25 901 645,78
Zysk (strata) bieżący netto	61 576 971,20	29 956 999,93
Zyski (straty) zatrzymane	232 016 418,17	180 865 039,98

4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	115 581 429,69	82 509 152,33
Zobowiązania z tytułu kredytów	27 277 485,59	26 331 561,63
Zobowiązania z tytułu pożyczek	32 124 029,56	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 179 914,54	56 177 590,70
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	37 543 955,42	72 813 789,66
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	9 007 418,94	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	28 536 536,48	16 062 555,28
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0,00	50 087 658,30
RAZEM	153 125 385,11	155 322 941,99

4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	12 562 572,36	12 090 970,90
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5 817 648,38	16 784 873,56
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	2 752 156,41	14 030 228,00
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	14 287 709,65	13 921 696,00
w tym zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	1 340 354,68	923 920,46
Razem	18 380 220,74	28 875 844,46

4.13. Pochodne instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

4.14. Rezerwy

Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych:

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	30.06.2023
Odprawy emerytalne	170 393,00	104 885,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	170 393,00	104 885,00
Odprawy rentowe	16 624,00	12 685,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	16 624,00	12 685,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	187 017,00	117 570,00
część krótkoterminowa	2 630,00	2 118,00
część długoterminowa	184 387,00	115 452,00

Pozostałe rezerwy długoterminowe:

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
	POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	5 530 102,00
Naprawy gwarancyjne	5 530 102,00	1 432 000,00
Zwiększenia	3 500,00	636 000,00
Naprawy gwarancyjne	3 500,00	636 000,00
Wykorzystanie	3 500,00	0,00
Naprawy gwarancyjne	3 500,00	0,00
Rozwiązanie	510 000,00	568 000,00
Naprawy gwarancyjne	500 000,00	568 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	10 000,00	0,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	5 020 102,00	1 500 000,00
Naprawy gwarancyjne	5 020 102,00	1 500 000,00

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe:

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	34 514 385,98	50 104 435,32
Świadczenia pracownicze	6 066 573,49	8 928 722,30
Naprawy gwarancyjne	4 046 093,00	3 838 500,00
Koszty podwykonawców	17 952 772,87	32 108 855,53
Sprawy sporne	3 073 136,92	3 642 657,92
Koszty pozostałe	3 375 809,70	1 585 699,57
Zwiększenia	15 311 297,22	28 824 556,12
Świadczenia pracownicze	59 653,65	1 724 767,67
Naprawy gwarancyjne	69 728,82	1 054 000,00
Koszty podwykonawców	6 494 768,03	3 636 990,42
Sprawy sporne	131 409,28	99 622,00
Koszty pozostałe	8 545 737,44	22 309 176,03
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	10 000,00	0,00
Wykorzystanie	15 680 763,81	31 017 569,57
Świadczenia pracownicze	5 016 171,32	5 835 987,78
Naprawy gwarancyjne	720 821,82	109 500,00
Koszty podwykonawców	4 806 229,35	15 550 619,53
Sprawy sporne	155 679,75	650 000,00
Koszty pozostałe	4 981 861,57	8 871 462,26
Inne zmniejszenia	2 514 049,93	12 285 667,07
Świadczenia pracownicze	0,00	411 412,21
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	524 320,25	804 000,00
Koszty podwykonawców - zmiana prezentacji	0,00	32 234,58
Sprawy sporne	40 179,00	99 622,00
Koszty pozostałe	1 949 550,68	10 938 398,28
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	31 630 869,46	35 625 754,80
Świadczenia pracownicze	1 110 055,82	4 406 089,98
Naprawy gwarancyjne	2 880 679,75	3 979 000,00
Koszty podwykonawców	19 641 311,55	20 162 991,84
Sprawy sporne	3 008 687,45	2 992 657,92
Koszty pozostałe	4 990 134,89	4 085 015,06

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 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	5 939 999,99
Pozostałe zobowiązania	30 679,75	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	30 679,75	5 939 999,99

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	40 175 910,41	29 000 089,68
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	7 030 701,24	1 468 477,45
Z tytułu wynagrodzeń	2 893,18	6 559,36
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	723 036,75	621 165,24
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	48 334 541,58	31 498 291,73

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

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	31.12.2023
do 1 miesiąca	13 881 705,72	15 324 387,40
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 118,66	453 222,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 939 999,99	0,00
powyżej 1 roku	29 220,75	31 468,80
zobowiązania przeterminowane	20 323 865,29	13 191 011,48
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	40 175 910,41	29 000 089,68

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	31.12.2023
do 1 miesiąca	14 305 176,39	8 582 325,91
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	905 173,66	238 984,74
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	877 541,22	83 475,35
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 199,92	4 261 317,58
powyżej 1 roku	4 231 774,10	24 907,90
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	20 323 865,29	13 191 011,48

4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

Różnice przejściowe – aktywa na podatek odroczony

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie /	Razem
		(wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 809 977,00	-304 208,00	1 505 769,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 086 794,00	-840 351,00	246 443,00
Rezerwa na zobowiązania	1 099 641,00	-27 576,00	1 072 065,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	26 432 415,00	-2 349 220,00	24 083 195,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	284 903,00	38 629,00	323 532,00
Strata podatkowa	57 461,00	656 025,00	713 486,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	4 745 203,00	-701 287,00	4 043 916,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	5 443 306,00	-1 989 284,00	3 454 022,00
Ogółem	41 148 883,00	-5 517 272,00	35 631 611,00

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywów przez rachunek zysków i strat	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	990 292,00	819 685,00	1 809 977,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	1 458 603,00	-371 809,00	1 086 794,00
Rezerwa na zobowiązania	732 969,00	366 672,00	1 099 641,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	22 299 861,00	4 132 554,00	26 432 415,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	122 042,00	162 861,00	284 903,00
Strata podatkowa	1 061 559,00	-1 004 098,00	57 461,00
Wpływ zastosowania po raz pierwszy MSSF9	3 000 280,00	1 744 923,00	4 745 203,00
Leasing- zobowiązania z tytułu leasing	5 858 674,00	-415 368,00	5 443 306,00
Ogółem	35 713 124,00	5 435 759,00	41 148 883,00

Różnice przejściowe – rezerwy na podatek odroczony

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Razem
Leasing(wartość netto środków trwałych z tytułu leasing)	4 504 739,00	-1 496 326,00	3 008 413,00
Dyskonto zobowiązań	183 019,00	136 768,00	319 787,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-3 954 737,00	15 859 949,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	299 594,00	859 364,00	1 158 958,00
Różnice między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	4 633 642,00	21 950 368,00	26 584 010,00
Ogółem	29 435 680,00	17 495 437,00	46 931 117,00

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu po korekcie*	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Stan rezerw na koniec okresu
Leasing- zobowiązanie z tytułu leasingu	5 085 163,00	-580 424,00	4 504 739,00
Dyskonto zobowiązań	239 000,00	-55 981,00	183 019,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 937,00	5 193 749,00	19 814 686,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	207 793,00	91 801,00	299 594,00
Różnice między wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnej	3 213 328,00	1 420 314,00	4 633 642,00
Ogółem	23 366 221,00	6 069 459,00	29 435 680,00

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Bieżący podatek dochodowy	9 192 402,00	8 235 776,00
Dotyczący roku obrotowego	9 192 402,00	8 235 776,00
Odroczony podatek dochodowy	22 653 246,00	-2 127 708,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	22 653 246,00	-2 127 708,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	31 845 648,00	6 108 068,00
Efektywna stopa podatkowa	23,10	16,59

UZGODNIENIE

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	137 854 226,30	36 820 984,12
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	26 192 303,00	6 995 986,98
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	-	-
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	5 653 345,00	
Inne		-887 918,98
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	31 845 648,00	6 108 068,00
Efektywna stawka podatkowa	23,10	16,59

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 713 486,00 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.

2 lipca 2024 r. Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development za 2019 (dalej: „Wynik kontroli”), w którym stwierdzono, że jednym z głównych celów przeprowadzonego w 2019 połączenia MDV z UDM2 było unikanie opodatkowania, wobec czego połączenie nie mogło być neutralne podatkowo, przez co ustalono podatek należny MDV za rok 2019 na kwotę 13.126.965 zł. Nie zgadzając się z ustaleniami i stanowiskiem UCS, Monday Development nie dokonała korekty rozliczeń CIT z 2019 r. i nie uwzględniła wyniku kontroli. W dniu 28.08.2024 Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonych kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej opinii, której konkluzje są spójne ze stanowiskiem Spółki i która wskazuje na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego rozstrzygnięcia w sprawie.

W oparciu o wyżej wskazaną opinię firmy doradczej, konsultacje z zespołem doradztwa w zakresie rachunkowości i sprawozdawczości finansowej tego doradcy oraz własne analizy Spółka ewentualny negatywny wpływ wyniku postępowania podatkowego na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment przedmiotowej kontroli ujmie w momencie przegranej na etapie procesu sądowego.

4.17. Zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 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	-50 705 474,42	42 280 832,55	149 221 808,18
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	157 646 450,05	-50 705 474,42	42 280 832,55	149 221 808,18

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 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	181 052 090,16	-166 842 102,69	143 436 462,58	157 646 450,05
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	181 052 090,16	-166 842 102,69	143 436 462,58	157 646 450,05

W trakcie 2024 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 zatrzymane dostawcom

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 516 780,92	3 118 434,87
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	4 171 875,29	4 876 543,24
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	9 688 656,21	7 994 978,11

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku w Grupie nie wystąpiły kaucje z tytułu umów z klientami.

Stan dyskonta

Opis	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 683 613,52	965 468,61
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	187 868,98	248 181,54

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	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	140 818 438,02	197 609 210,54
Sprzedaż deweloperska	138 876 518,85	195 689 409,30
Sprzedaż usług pozostałych	1 941 919,17	1 919 801,24
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	140 818 438,02	197 609 210,54

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW – nie wystąpiły

4.21. Zysk (strata) na jedną akcję

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 750 000,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	66 750 000,00	66 750 000,00
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	61 576 971,20	19 568 939,91
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	61 576 971,20	19 568 939,91
Podstawowy zysk na akcję	0,92	0,29

4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2024 do 30.06.2024 nie doszło do objęcia ani utraty kontroli nad jednostkami gospodarczymi.

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

4.23. Korekta błędu

Grupa dokonała korekty błędu w sprawozdaniu 2023 roku, która dotyczyła:

- rozliczenia zwiększenia podatku z PGK,
- korekty zobowiązania leasingowego MSSF16 UWG przypadającego na nieruchomości inwestycyjne

Korekta prezentuje zmianę na zobowiązaniach z tytułu leasingu i zobowiązaniu z tytułu podatku dochodowego.

Poniżej dane tabelaryczne przedstawiające różnice wynikające z w/w korekty w prezentacji sprawozdania finansowego za okres 2023 w porównaniu z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym spółki za ten okres.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	stan na dzień 31.12.2023	Korekta błędu 2023	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA			
Aktywa trwałe (długoterminowe)	133 161 282,04	0,00	133 161 282,04
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	658 539 316,75	0,00	658 539 316,75
AKTYWA RAZEM	791 700 598,79	0,00	791 700 598,79

	stan na dzień 31.12.2023	Korekta błędu 2023	stan na dzień 31.12.2023
PASYWA			
Kapitał własny			
Zyski (straty) zatrzymane	180 865 039,98	1 124 407,00	181 989 446,98
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	268 951 071,43	1 124 407,00	270 075 478,43
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	63 964 551,05	0,00	63 964 551,05
Kapitał własny ogółem	332 915 622,48	1 124 407,00	334 040 029,48
Zobowiązania długoterminowe razem	138 808 727,09		138 808 727,09
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 784 873,56	-1 499 080,00	15 285 793,56
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 839 285,00	374 673,00	2 213 958,00
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	319 976 249,22	-1 124 407,00	318 851 842,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem	319 976 249,22	-1 124 407,00	318 851 842,22
Zobowiązania ogółem	458 784 976,31	-1 124 407,00	457 660 569,31
PASYWA RAZEM	791 700 598,79	0,00	791 700 598,79

4.24. Transakcje z podmiotami powiązaniymi:

Transakcje dotyczące bilansu

Stan na dzień 30.06.2024 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	2 962 866,36	17 786 954,48	6 979 893,79	32 124 029,56
Ogółem transakcje z podmiotami powiązaniymi	2 962 866,36	17 786 954,48	6 979 893,79	32 124 029,56

Stan na dzień 31.12.2023 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	3 774 752,69	21 691 606,08	4 467 520,38	50 087 658,30
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	3 774 752,69	21 691 606,08	4 467 520,38	50 087 658,30

Transakcje dotyczące rachunku zysków i strat

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

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	1 395 657,53	121 794 327,86	6 700 324,25	22 180,11
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 395 657,53	121 794 327,86	6 700 324,25	22 180,11

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

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

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

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2022 wypłacona w 2023	Razem
Razem:	1 023 360,00	3 012 781,36	4 036 141,36

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	70 988,02

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem:	95 391,52

WYNAGRODZENIA OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

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

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2024 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2022 wypłacona w 2023	Razem
Razem:	255 352,73	547 778,43	803 131,16

4.26. Program Motywacyjny

Nie występuje.

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

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 30.06.2024r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii A	23 500 000,00 /23 500 sztuk po 1 000 zł	24 068 883,61	WIBOR 3M + marża	05.04.2023	05.04.2026
obligacje serii B	11 400 000,00 /11 400 sztuk po 1 000 zł	11 746 747,81	WIBOR 3M + marża	05.04.2023	05.04.2026
obligacje serii C	20 000 000,00 /20 000 sztuk po 1 000 zł	20 364 283,12	WIBOR 3M + marża	31.07.2023	31.07.2026
		56 179 914,54			

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

Terminy płatności odsetek:

Seria A i B:

5 lipca 2024; 5 października 2024; 5 stycznia 2025; 5 kwietnia 2025; 5 lipca 2025; 5 października 2025; 5 stycznia 2026; 5 kwietnia 2026

Seria C:

31 lipca 2024; 31 października 2024; 31 stycznia 2025; 30 kwietnia 2025; 31 lipca 2025; 31 października 2025; 31 stycznia 2026; 30 kwietnia 2026; 31 lipca 2026

4.28. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIDEVELOPEMNT S.A. z dnia 24 kwietnia 2024 r. wypracowany zysk netto za 2023 rok w wysokości 26 773 043,89 zł. został przeznaczony na:

- wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki w wysokości 11 550 000,00 zł
- kapitał zapasowy w wysokości 15 223 043,89 zł.

Dywidenda została wypłacona w całości w dniu 9 maja 2024 roku.

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 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	108 000 000,00	100 500 000,00
Od jednostek powiązanych	108 000 000,00	100 500 000,00
Otrzymane gwarancje	108 000 000,00	100 500 000,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	69 081 553,53	50 724 820,18
Na rzecz jednostek powiązanych	67 552 024,21	49 284 585,42
Udzielone poręczenia	22 082 144,21	21 726 705,42
Udzielone gwarancje	45 469 880,00	27 557 880,00
Na rzecz pozostałych jednostek	1 529 529,32	1 440 234,76
Udzielone gwarancje	1 529 529,32	1 440 234,76

Sprawy sporne

- W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2023 rok nastąpiło zmniejszenie wartości spraw spornych o kwotę 67 122,25,00 PLN. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 30 czerwca 2024 roku na kwotę 3 008 687,45 PLN. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

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 30.06.2024 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę		-9 688 656,21	-9 688 656,21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	24 578 667,93		24 578 667,93
Pożyczki udzielone	100 599 024,35		100 599 024,35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 015 631,83		137 015 631,83
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania		-171 505 605,85	-171 505 605,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		-48 334 541,58	-48 334 541,58
	262 193 324,11	-229 528 803,64	32 664 520,47

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2023 r.

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	0,00	-7 994 978,11	-7 994 978,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	12 737 827,93	0,00	12 737 827,93
Pożyczki udzielone	96 108 774,17	0,00	96 108 774,17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 878 533,47	0,00	124 878 533,47
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	0,00	-184 198 786,45	-184 198 786,45
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	-31 498 291,73	-31 498 291,73
	233 725 135,57	-223 692 056,29	10 033 079,28

*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 01.01.2024 do 30.06.2024 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamorzyzanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamorzyzanego 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

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 r.

Opis	Aktywa finansowe wyceniane według zamorzyzanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamorzyzanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	4 768 272,88	-6 605 878,99	-1 837 606,11
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-42 576,76	0,00	-42 576,76
Ogółem	4 725 696,12	-6 605 878,99	-1 880 182,87

4.31 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Wpływ konfliktów wojennych na polską gospodarkę i branżę nieruchomości

Najważniejsze czynniki ryzyka mające wpływ na polską gospodarkę wynikają z bardzo trudnej, nieprzewidywalnej sytuacji zewnętrznej, czyli: trwającej wojny w Ukrainie toczącej się nieprzerwanie od 2022 oraz działań wojennych związanych z konfliktem izraelsko-palestyńskim, kryzysu energetycznego i odbudowy światowej gospodarki. Toczące się konflikty zbrojne miały wpływ na wzrost inflacji (w szczególności w odniesieniu do cen paliw, energii, surowców i żywności), niedobory pracowników budowlanych, ale również napływ do Polski uchodźców głównie z Ukrainy (kobiety i dzieci). Powyższe czynniki mają bezsporny wpływ na zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, agresja militarna Rosji na terytorium Ukrainy trwa nadal, podobnie jak wojna w Izraelu i trudne do przewidzenia są terminy ich zakończenia. Finalne konsekwencje obydwu konfliktów wojennych mogą wywrzeć istotny, negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki, a na ten moment są one trudne do przewidzenia.

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

Ryzyko inflacji i stóp procentowych

Spowodowany pandemią, konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz w Izraelu wzrost cen materiałów i surowców oraz energii na rynku przyczynił się nie tylko do znaczącej inflacji, ale również do wysokiego poziomu głównych stóp procentowych. Powyższe ma przełożenie także na sektor nieruchomości poprzez:

- wielkość akcji kredytowej na skutek zmian oprocentowania kredytów, a tym samym zdolność kredytową potencjalnych klientów indywidualnych,
- wzrost kosztów budowy oraz spowodowane nim ewentualne opóźnienia lub całkowite wstrzymanie rozpoczęcia nowych projektów.

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.

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 2024 r.

4.33. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	01.01-30.06.2024	01.01-31.12.2023
Pracownicy umysłowi	80	82
RAZEM	80	82

5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 25 kwietnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unidevelopment S.A. w dniu 05.09.2024 r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 05.09.2024 r.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Ewa Przeździecka

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przystupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Anna Sikorska-Moroz



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