

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz jednostkowej sytuacji majątkowej i finansowej Unidevelopment S.A. („Spółka”) na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jednostkowego wyniku finansowego i jednostkowych przepływów pieniężnych Spółki za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”).

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Unidevelopment S.A., które zawiera:

- jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r.;
- jednostkowy rachunek zysków lub strat za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, oraz
- informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach, które mają zastosowanie do badań sprawozdań finansowych w Polsce oraz „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów mającym zastosowanie do badań sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego. Wypełniliśmy również nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Istotność	Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 4 990 tys. zł, co stanowi 0,9% sumy bilansowej Spółki na 31 grudnia 2025 r.
Kluczowe sprawy badania	Odzyskiwalność inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Spółki dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są

niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia kontroli wewnętrznej przez Zarząd Spółki, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stronnicość, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Spółki, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Spółka.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy jednostkowe sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do jednostkowego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na jednostkowe sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Spółki	4 990 tys. zł
Podstawa ustalenia	0,9% sumy bilansowej
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy wartość sumy wszystkich aktywów na dzień 31 grudnia 2025 r. jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, miernikiem powszechnie używanym do oceny działalności Spółki, która pełni funkcję holdingową i nie prowadzi bezpośredniej działalności gospodarczej. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Radą Nadzorczą Spółki, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach jednostkowego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 249,5 tys. zł, a

także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania jednostkowego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania jednostkowego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii i nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Odzyskiwalność inwestycji w jednostki zależne i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

Na dzień 31 grudnia 2025 r., w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Unidevelopment S.A., inwestycje w jednostki zależne wyniosły 168,2 mln zł (na 31 grudnia 2024 r.: 169,1 mln zł), natomiast pożyczki udzielone jednostkom zależnym wyniosły 305,7 mln zł (na 31 grudnia 2024 r.: 273,7 mln zł), co stanowiło łącznie 55% wartości sumy bilansowej na ten dzień (na 31 grudnia 2024 r.: 53% sumy bilansowej). Prawidłowe ustalenie odpisu aktualizującego należności z tytułu pożyczek i inwestycji jest obszarem wymagającym istotnego osądu i szacunku Zarządu. Ustalenie kwoty odzyskiwalnej dla należności z tytułu udzielonych pożyczek i inwestycji w jednostki zależne wymaga od Zarządu oszacowania między innymi oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej finansowanych podmiotów.

Wykorzystanie różnych technik wyceny oraz różnych założeń może skutkować osiągnięciem istotnie odmiennych

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie wyceny i prezentacji udziałów w jednostkach zależnych z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;
- b) zrozumienie i ocenę procesu wyceny udziałów w jednostkach zależnych według kosztu historycznego, w tym procedury identyfikacji przesłanek wskazujących na utratę wartości oraz sposobu ustalania i weryfikację kalkulacji odpisu aktualizującego;
- c) dokonanie krytycznej oceny istnienia przesłanek utraty wartości dla istotnych sald inwestycji w jednostki zależne, a w przypadku stwierdzenia wystąpienia przesłanek do utraty wartości dokonaliśmy analizy wykonanych przez Zarząd testów na utratę wartości. W szczególności w ramach tych prac dokonaliśmy:
 - sprawdzenia poprawności matematycznej i spójności metodologicznej przyjętego modelu wyceny;

szacunków odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek oraz wartości inwestycji w jednostki zależne. Metodologia tworzenia odpisu aktualizującego została opisana w polityce rachunkowości w nocie 2 jednostkowego sprawozdania finansowego. Metodologia wyliczenia odpisów z tytułu utraty wartości pożyczek oparta jest o model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, natomiast udziały w jednostkach zależnych testowane są na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” poprzez wyliczenie wartości odzyskiwalnej (na bazie zdyskontowanych przepływów pieniężnych) w przypadku wystąpienia przesłanek na utratę wartości.

Ujawnienia na temat odpisów z tytułu utraty wartości należności oraz inwestycji przedstawione są w nocie 5.9 i 5.27 jednostkowego sprawozdania finansowego oraz, w zakresie istotnych osądów Zarządu w nocie 2.2 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Z uwagi na znaczące wartości udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym Spółki dla sprawozdania finansowego, uznaliśmy kwestie dotyczące utraty ich wartości za kluczową sprawę badania.

- dokonaliśmy weryfikacji wyceny składników majątkowych będących w posiadaniu jednostek zależnych oraz poprawności identyfikacji przesłanek utraty wartości inwestycji netto na dzień 31 grudnia 2025 r.;

- uzgodnienia danych wsadowych, takich jak wyniki netto, wartość aktywów netto, do danych finansowych jednostek zależnych będących w zakresie naszych procedur badania;

d) zrozumienie i ocenę procesu kalkulacji odpisów aktualizujących należności z tytułu udzielonych pożyczek zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych;

e) dla ustalenia prawidłowości odpisów aktualizujących w odniesieniu do udzielonych pożyczek, krytycznie oceniliśmy klasyfikację do stopnia oceny ryzyka kredytowego, dokonaliśmy niezależnego wyliczenia odpisów w oparciu o parametry zastosowane przez Zarząd i porównywaliśmy w celu ustalenia, czy występują istotne rozbieżności;

f) ocenę kompletności i prawidłowości ujawnień na temat udziałów w jednostkach zależnych oraz udzielonych pożyczek.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za jednostkowe sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi

zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając jednostkowe sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby jednostkowe sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy jednostkowe sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą Spółki odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Spółki oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Radzie Nadzorczej Spółki ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania jednostkowego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składają się:

- sprawozdanie Zarządu z działalności Unidevelopment S.A. oraz Grupy Unidevelopment za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”),
- inne dokumenty zawarte w Raporcie Rocznym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r., (razem „Inne informacje”).

Inne informacje nie obejmują jednostkowego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania jednostkowego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem jednostkowego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne z jednostkowym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania:

- nie mamy nic do zaraportowania odnośnie stwierdzenia istotnych zniekształceń w Innych informacjach;
- nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Natalia Łyko.

Natalia Łyko

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 13711

Warszawa, 31 marca 2026 r.