

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Za rok zakończony
31 grudnia 2025**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez UE

Spis treści

Spis treści.....	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
1. Informacje ogólne.....	9
1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.....	9
1.2. Założenie kontynuacji działalności.....	9
1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF.....	10
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	18
3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji.....	19
3.1. Zasady rachunkowości.....	19
3.2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	32
3.3. Zasady konsolidacji.....	35
4. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	37
5. Instrumenty finansowe.....	41
6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	43
6.1. Środki trwałe.....	43
6.2. Wartości niematerialne.....	46
6.3. Nieruchomość inwestycyjna.....	47
6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	48
6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe.....	49
6.6. Zapasy.....	50
6.7. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe.....	51
6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	51
6.9. Należności długoterminowe.....	51
6.10. Pożyczki udzielone.....	51
6.11. Kapitały.....	52
6.12. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących.....	53
6.13. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych.....	55
6.14. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	55
6.15. Leasing.....	74
6.16. Rezerwy.....	74
6.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	76
6.18. Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	76
6.19. Niewykonane zobowiązania do wykonania świadczeń.....	79
6.20. Zobowiązania kontraktowe.....	79
6.21. Kaucje zatrzymane dostawcom i zatrzymane przez odbiorców.....	79
6.22. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	80
6.23. Przychody z umów z klientami.....	80

6.24. Koszty według rodzajów	81
6.25. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	81
6.26. Przychody i koszty finansowe.....	81
6.27. Poniesione nakłady inwestycyjne	82
6.28. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	82
6.29. Potęczenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli.....	84
6.30. Transakcje z podmiotami powiązanymi	85
6.31. Zarząd i Rada Nadzorcza	86
6.32. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	86
6.33. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A.:.....	86
6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej.....	87
6.35. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej.....	88
6.36. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi na 31.12.2025.....	88
6.37. Zobowiązania i należności warunkowe	88
6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów	91
6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	91
6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	91
6.41. Struktura zatrudnienia.....	94
6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	95
6.43. Korekta błędów	95
6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	96

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	<i>Nota</i>	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 – dane przekształcone*	stan na dzień 01.01.2024- dane przekształcone*
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE				
Środki trwałe razem	6.1	12 315 554,95	14 835 947,41	15 280 895,48
Wartości niematerialne	6.2	5 531 329,82	5 815 174,63	9 951 203,86
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	168 085 510,30	160 643 111,65	61 823 000,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.9	826 407,70	3 233 705,82	1 205 481,24
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.21	9 997,81	0,00	
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 782 775,20	0,00	3 751 818,46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	41 445 432,00	35 625 979,00	39 873 104,00
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6.6	22 778 720,08	20 263 570,98	25 437 449,13
Aktywa trwałe razem		254 775 727,86	240 417 489,49	157 322 952,17
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6.6	291 187 856,89	336 725 291,33	374 305 608,70
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.4,6.9	37 568 787,57	47 133 795,91	34 912 172,28
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		753 628,00	3 100 124,00	2 896 779,00
Pożyczki udzielone	6.10	114 833 260,21	105 401 475,43	96 108 774,17
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6.7	20 872 428,15	27 552 388,98	7 702 763,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	52 236 191,28	39 244 378,01	117 175 770,17
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		517 452 152,10	559 157 453,66	633 101 867,62
Aktywa obrotowe razem		517 452 152,10	559 157 453,66	633 101 867,62
AKTYWA RAZEM		772 227 879,96	799 574 943,15	790 424 819,79

*informacje na temat korekty sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 roku zawarte są w pkt 6.43

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 - dane przekształcone *	stan na dzień 01.01.2024 - dane przekształcone*
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	6.11	6 675 000,00	6 675 000,00	6 675 000,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		52 800 000,00	52 800 000,00	52 800 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.11	28 611 031,45	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski (straty) zatrzymane	6.11	254 028 039,53	240 765 822,21	181 065 302,98
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		342 114 070,98	328 851 853,66	269 151 334,43
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		130 835 207,09	123 903 555,09	63 964 551,05
Kapitał własny ogółem		472 949 278,07	452 755 408,75	333 115 885,48
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.17	0,00	55 679,75	5 939 999,99
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.14	85 530 076,46	58 967 774,70	82 509 152,33
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.15	9 805 784,33	11 520 195,90	12 090 970,90
Rezerwy długoterminowe	6.16	2 027 216,00	663 592,00	5 714 489,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.21	5 247 886,45	6 332 454,99	3 118 434,87
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.18	47 939 968,00	41 564 614,00	29 435 680,00
Zobowiązania długoterminowe razem		150 550 931,24	119 104 311,34	138 808 727,09
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.17, 6.20	27 614 796,62	35 965 166,15	31 498 291,73
Zobowiązania kontraktowe	6.20	25 280 594,76	69 855 076,92	157 646 450,05
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.21	5 055 245,15	1 234 668,53	4 876 543,24
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.14	54 126 860,86	80 555 009,30	72 813 789,66
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.15	5 165 589,18	5 739 299,57	14 934 158,56
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 770 334,00	4 448 554,00	2 213 958,00
Rezerwy krótkoterminowe	6.16	29 714 250,08	29 917 448,59	34 517 015,98
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		148 727 670,65	227 715 223,06	318 500 207,22
Zobowiązania krótkoterminowe razem		148 727 670,65	227 715 223,06	318 500 207,22
Zobowiązania ogółem		299 278 601,89	346 819 534,40	457 308 934,31
PASYWA RAZEM		772 227 879,96	799 574 943,15	790 424 819,79

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Przychody z umów z klientami	6.23	224 065 184,78	298 999 247,40
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6.24	172 524 130,98	207 533 132,57
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		51 541 053,80	91 466 114,83
Koszty sprzedaży	6.24	15 584 742,17	7 716 281,42
Koszty zarządu	6.24	9 798 131,30	10 672 784,56
Pozostałe przychody operacyjne	6.25	7 502 998,87	108 658 632,01
Pozostałe koszty operacyjne	6.25	5 181 434,56	10 131 691,45
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		28 479 744,64	171 603 989,41
Przychody finansowe	6.26	10 020 888,64	10 097 172,06
Koszty finansowe	6.26	13 595 034,07	14 438 596,15
Oczekiwane straty kredytowe	6.26	127 253,90	216 234,05
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		24 778 345,31	167 046 331,27
Podatek dochodowy	6.18	4 584 476,00	35 856 808,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		20 193 869,31	131 189 523,27
Zysk (strata) netto		20 193 869,31	131 189 523,27
z tego przypadający:			
udziałom niesprawującym kontroli		6 931 652,00	59 939 004,03
akcjonariuszom jednostki dominującej		13 262 217,31	71 250 519,24

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk (strata) netto	20 193 869,31	131 189 523,27
Całkowite dochody ogółem	20 193 869,31	131 189 523,27
z tego przypadający:		
Udziałom niesprawującym kontroli	6 931 652,00	59 939 004,03
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 262 217,31	71 250 519,24

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontrolę	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75
Zysk (strata) roku bieżącego	0,00	0,00	0,00	13 262 217,31	13 262 217,32	6 931 652,00	20 193 869,32
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	13 262 217,31	13 262 217,32	6 931 652,00	20 193 869,32
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	254 028 039,53	342 114 070,98	130 835 207,09	472 949 278,07

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontrolę	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	200 263,00	200 263,00	0,00	200 263,00
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	181 065 302,98	269 151 334,43	63 964 551,05	333 115 885,48
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	71 250 519,24	71 250 519,23	59 939 004,04	131 189 523,27
Całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	71 250 519,24	71 250 519,23	59 939 004,04	131 189 523,27
Kapitał własny na koniec okresu	6 675 000,00	28 611 031,45	52 800 000,00	240 765 822,21	328 851 853,66	123 903 555,09	452 755 408,75

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024 - dane przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	24 778 345,31	167 046 331,27
Korekty razem:	10 921 945,61	-199 487 348,78
Amortyzacja:	3 374 753,39	3 237 936,22
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 607 442,01	4 741 390,44
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 383 494,06	-102 334 347,17
Zmiana stanu rezerw	1 160 425,49	-9 650 464,39
Zmiana stanu zapasów	68 215 011,61	21 614 522,35
Zmiana stanu należności	-10 717 956,81	-11 235 043,96
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych oraz zmiana środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	-47 392 058,38	-105 824 696,95
Inne korekty	57 822,36	-36 645,32
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	35 700 290,92	-32 441 017,51
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 360 299,00	-17 422 763,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	31 339 991,92	-49 863 780,51
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-582 454,30	-1 397 895,40
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-390 146,68	-4 189 175,61
Wpływ z tytułu sprzedaży Nieruchomości Inwestycyjnej	0,00	22 400 000,00
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	25 010,41	464 171,47
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	46 151,13	0,00
Odsetki otrzymane	9 548 722,63	9 050 390,23
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0,00	10 000 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0,00	-10 000 000,00
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-9 060 471,61	-8 758 195,59
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-413 188,42	17 569 295,10
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	254 093 081,34	111 081 942,96
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-254 212 777,21	-126 680 897,76
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 929 039,56	-2 852 478,91
Zapłacone odsetki	-14 831 415,94	-15 304 429,22
Wypłacone dywidendy	0,00	-11 550 000,00
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-54 838,86	-331 043,82
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-17 934 990,23	-45 636 906,75
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	12 991 813,27	-77 931 392,16
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	12 991 813,27	-77 931 392,16
Środki pieniężne na początek okresu	39 244 378,01	117 175 770,17
Środki pieniężne na koniec okresu	52 236 191,28	39 244 378,01
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	218 728,63	630 291,89

informacje o środkach pieniężnych prezentuje Nota 6.7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

*informacje na temat zmiany sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 roku zawarte są w pkt 6.43

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.28.

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIDEVELOPMENT powstała w roku 2011.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodziły następujące podmioty: Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o., MP Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Hevelia Szczyliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Lykke Szczyliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczyliwicka 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., UNI 2 Sp. o.o., UNI 3 Sp. z o.o., UNI4 Sp. z o.o., UNI 8 Sp. z o.o., UNI 9 Sp. o.o., UNI 10 Sp. o.o., UNI 11 Sp. z o.o., UNI 12 Sp. o.o., UNI 13 Sp. o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o., UNI 23 Sp. z o.o., Etap Fama Sp. z o. o.

Schemat Składu Grupy UNIDEVELOPMENT zamieszczono w pkt. 2.1.

Zmiany w Składzie Grupy UNIDEVELOPMENT w stosunku do informacji prezentowanych w poprzednich sprawozdaniach omówione są w pkt. 2.1. i 6.31.

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

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.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. są:

- 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.

Beneficjentem rzeczywistym Spółki Unidevelopment S.A. jest zarząd Unidevelopment S.A. w składzie opisanym w pkt.6.31.

Na dzień sporządzenia sprawozdania żaden z akcjonariuszy Spółki nie posiada udziału przekraczającego 25% praw głosu, kapitału podstawowego ani prawa do udziału w zyskach. W związku z rozproszoną strukturą właścicielską nie jest możliwe wskazanie osoby fizycznej sprawującej bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad jednostką. Tym samym Spółka nie identyfikuje beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Zarówno UNIDEVELOPMENT S.A., jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządziły jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanych informacji finansowych za okresy wskazane powyżej z wyłączeniem danych porównawczych spółek zawiązanych/przejętych w 2025 roku.

1.2. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę UNIDEVELOPEMNT w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd UNIDEVELOPEMNT S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

1.3. Oświadczenie o zgodności z MSSF

ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Zmiany standardów lub interpretacji

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

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2025 r.:

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**

W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymienialności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymienialności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

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

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

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

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

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

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

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

- **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

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

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) doprecyzowanie stosowania kryterium “własnego użytku”;

- b) dozwoleństwo rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- c) dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

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

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

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

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

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

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

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

W sierpniu 2025 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 19, które mają na celu wsparcie kwalifikujących się jednostek zależnych poprzez ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla standardów i zmian standardów wydanych między lutym 2021 r. a majem 2024 r. Zmiany obejmują następujące standardy: MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych; Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców; Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa; Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności walut; Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych.

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględni wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

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

- **Zmiany do MSR 21 “Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ogłosiła w listopadzie 2025 r. zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty niehiperinflacyjnej na walutę hiperinflacyjną.

Te zmiany o wąskim zakresie mają na celu poprawę użyteczności uzyskanych informacji w sposób efektywny kosztowo. Opracowane w odpowiedzi na opinie interesariuszy zmiany mają zmniejszyć różnorodność praktyk i zapewnić jaśniejsze podstawy do raportowania w walucie hiperinflacyjnej.

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

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

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

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

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

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

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

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

Opublikowany standard obowiązywać będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Spółka prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków i strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczą. Spółka podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku.

Pozostałe standardy oraz ich nowelizacje, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W skład Grupy UNIDEVELOPMENT wchodzi:

1. **Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Data przejęcia kontroli przez Unidevelopment SA to 18 grudnia 2015 roku. Unidevelopment SA posiada 100% udziałów. Spółka konsolidowana metodą pełną. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000226688, NIP 5213418163, REGON 140696042. Spółka konsolidowana metodą pełną.
2. **Nowa Idea Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Zakup udziałów Spółki przez UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. nastąpił 9 września 2011 roku. W 2012 roku Unidevelopment Sp. z o.o. na podstawie zmiany umowy spółki zwiększyła swój udział z zyskach do 48,99%. Dnia 18 grudnia 2015 roku Unidevelopment SA zwiększyła swój udział w zysku/stracie do 98%, 2% udziału ma Idea Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Nowa Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908454, REGON: 142567076, NIP: 5213578406. Spółka konsolidowana metodą pełną.
3. **MP Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 100% udziałów Spółki jest Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000394406, NIP 9721235146, REGON 301902422. Spółka konsolidowana metodą pełną.
4. **Unigo Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów w nowo zawiazanej Spółce objęła Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 30 października 2012 roku pod numerem 0000436818, NIP 5213639562, REGON 146366618. Spółka konsolidowana metodą pełną.
5. **Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479378, REGON 146903861, NIP 5213656425. W dniu 8 lipca 2022 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
6. **Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.** z siedzibą w Warszawie. 100% akcji posiada Unidevelopment SA. Komplementariuszem jest Spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. Komandytariusz nie występuje. Spółka zarejestrowana w KRS 3 października 2013 roku pod numerem 0000479375, REGON 146903855, NIP 5213656454. W dniu 8 października 2021 roku została zarejestrowana w KRS zmiana komplementariusza z UDM Sp. z o.o. na spółkę Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka konsolidowana metodą pełną.
7. **Szczęśliwicka Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS 3 marca 2014 roku pod numerem 0000500220, REGON 147129636, NIP 5213667529. Obecnie udziały w spółce posiadają: Unidevelopment SA 92,93%, Hevelia Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 3,31%, Lykke Szczęśliwicka sp. z o.o. S.K.A. 2,82%, Monday Development sp. z o.o. 0,86%, MP sp. z o.o. 0,08%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
8. **Monday Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000848409, REGON 301054767, NIP 7811832838. Na dzień 31 grudnia 2022 roku jedynym udziałowcem Spółki jest Unidevelopment SA. Podstawowym rodzajem działalności Monday Development Sp. z o.o. jest działalność developerska. Spółka konsolidowana metodą pełną.
9. **Sokratesa Sp. z o.o.** (dawniej: Kosmonautów Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment SA. Spółka zarejestrowana w KRS 7 września 2016 roku pod numerem 0000635566, REGON 365338348, NIP 9721266394. Spółka konsolidowana metodą pełną.
10. **Bukowska 18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. Właścicielem 99% wkładu jest Monday Development Sp. z o.o. i 1% wkładu MP Sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie Spółki Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółki komandytowej w spółkę z o.o. Dane Spółki przekształconej: Bukowska 18 Sp. z o.o. KRS: 0000908804, REGON: 367998178, NIP: 9721277340. Spółka konsolidowana metodą pełną.
11. **URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem: 0000352523, REGON 142370014, NIP 5252476443. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
12. **Fama Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. W dniu 22 lutego 2018 roku nastąpił zakup przez Unidevelopment SA 50 udziałów. Unidevelopment SA posiada 50% udziałów. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000699449, REGON 368514780, NIP 6692540559. W 2020 roku została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Wiepofama Development sp. z o.o. na Fama Development sp. z o.o. Spółka konsolidowana metoda pełną.
13. **Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.** z siedzibą w Poznaniu. Unidevelopment SA przystąpił do Spółki w dniu 22 lutego 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku współnikami w spółce są Unidevelopment SA 49,95 % i Fama Development Sp. z o.o.

0,1%. Spółka zarejestrowana pod numerem KRS 0000700179, REGON 368545131, NIP 6692540677. W dniu 19 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy KRS zarejestrował przekształcenie spółki "Fama Development Sp. z o.o." Spółka komandytowa w Spółkę pod firmą Fama Development Sp. z o.o. spółka jawna (KRS: 0000932842, REGON: 368545131, NIP: 6692540677). Spółka konsolidowana metodą pełną.

14. **Coopera IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 3 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000738151. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000908591, REGON: 380657725, NIP: 5213832767. Spółka konsolidowana metodą pełną.
15. **Asset IDEA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 10 lipca 2018 roku pod numerem KRS 0000739776. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000907612, REGON: 380725639, NIP: 5213833666. Spółka konsolidowana metodą pełną.
16. **UNI 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Właścicielem 98% wkładu jest Unidevelopment SA i 2% wkładu Idea Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana dnia 29 listopada 2018 roku pod numerem KRS 0000759909. W dniu 1 lipca 2021 roku zostało zarejestrowane przekształcenie spółki UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dane spółki przekształconej: UNI 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000904419, REGON: 381908750, NIP: 5213848047. Spółka konsolidowana metodą pełną.
17. **1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Poznaniu zarejestrowana w dniu 21 września 2020 roku w KRS. NIP: 7812012988, KRS: 0000860960, REGON: 387069658. Udziały w spółce posiada: 99% Fama Development sp. z o.o. sp. k. (komandytariusz) oraz 1% Fama Development sp. z o.o. (komplementariusz). Spółka konsolidowana metodą pełną.
18. **Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000846053, REGON 386295418, NIP 5213899116. Udział Unidevelopment SA w zyskach/stratach Spółki wynosi 50%. Spółka konsolidowana metodą pełną.
19. **UNI 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000910953, REGON 38947680100000, NIP 5242922237. Spółka konsolidowana metodą pełną.
20. **UNI 3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000888651, REGON 38842810200000, NIP 5242915208. Spółka konsolidowana metodą pełną.
21. **UNI 4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 3 marca 2021 roku pod numerem KRS 0000886543, REGON 38834703600000, NIP 5242914605. Spółka konsolidowana metodą pełną.
22. **UNI 8 Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 99,98% udziałów posiada Monday Development Sp. z o.o. i 0,02% MP Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 23 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000909626, REGON 38951581400000, NIP 9721318895. Spółka konsolidowana metodą pełną.
23. **UNI 9 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912510, REGON 38951531700000, NIP 5242922444. Spółka konsolidowana metodą pełną.
24. **UNI 10 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 10 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905262, REGON 38917056800000, NIP 5242920451. Spółka konsolidowana metodą pełną.
25. **UNI 11 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 1 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000903948, REGON 38912487000000, NIP 5242920037. Spółka konsolidowana metodą pełną.
26. **UNI 12 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 11 czerwca 2021 roku pod numerem KRS 0000905818, REGON 38919128600000, NIP 5242920505. Spółka konsolidowana metodą pełną.
27. **UNI 13 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 20 lipca 2021 roku pod numerem KRS 0000912543, REGON 38951530000000, NIP 5242922450. Spółka konsolidowana metodą pełną.
28. **UNI 15 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 9 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068667, REGON 52690860800000, NIP 5242989135. Spółka konsolidowana metodą pełną.
29. **UNI 16 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069046, REGON 52693674000000, NIP 5242989520. Spółka konsolidowana metodą pełną.

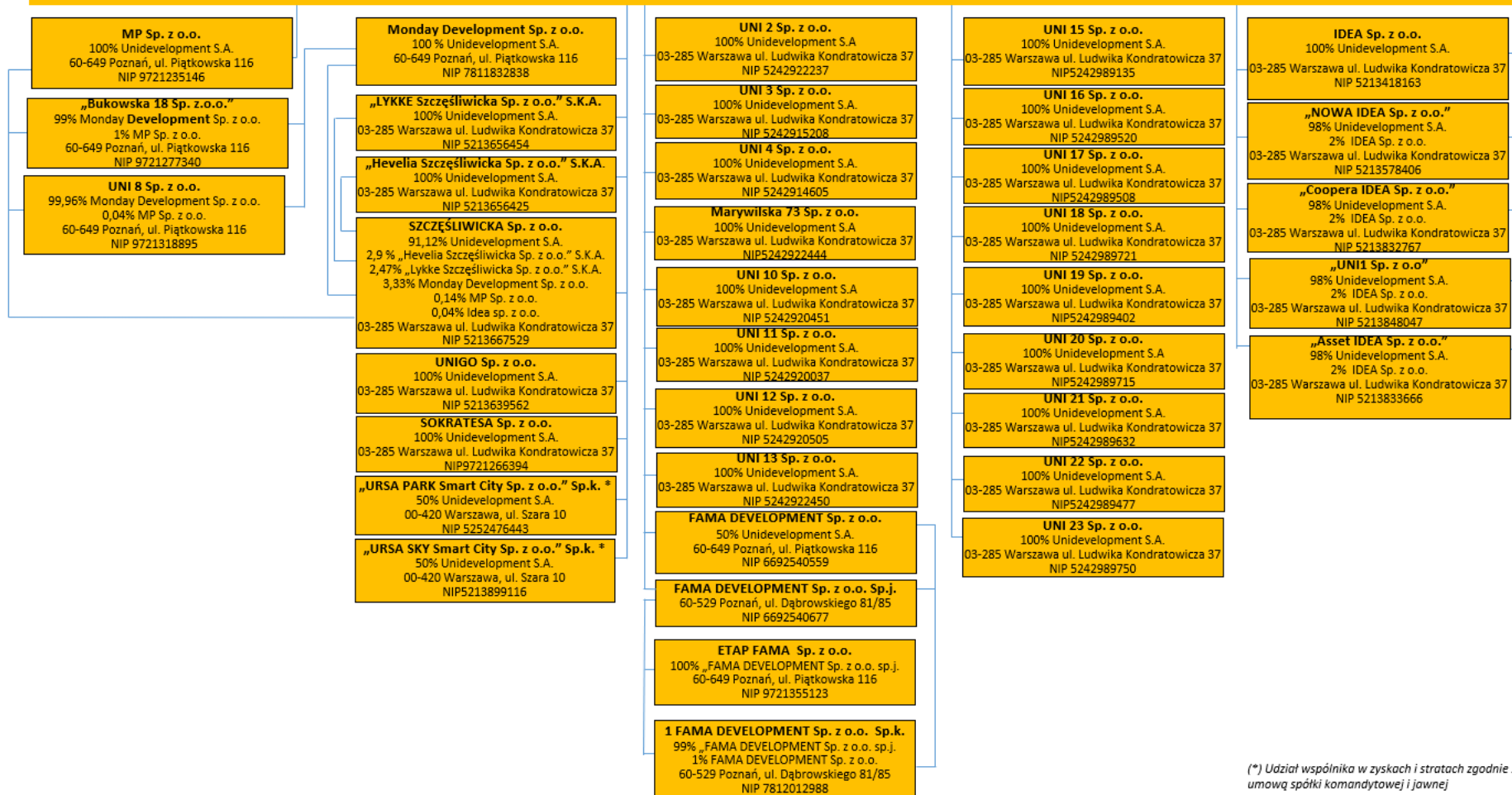
-
30. **UNI 17 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068934, REGON 52693464600000, NIP 5242989508. Spółka konsolidowana metodą pełną.
31. **UNI 18 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069238, REGON 52694888400000, NIP 5242989721. Spółka konsolidowana metodą pełną.
32. **UNI 19 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068920, REGON 52693021700000, NIP 5242989402. Spółka konsolidowana metodą pełną.
33. **UNI 20 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069243, REGON 52694887800000, NIP 5242989715. Spółka konsolidowana metodą pełną.
34. **UNI 21 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069080, REGON 52694097700000, NIP 5242989632. Spółka konsolidowana metodą pełną.
35. **UNI 22 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 13 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001068974, REGON 52693373000000, NIP 5242989477. Spółka konsolidowana metodą pełną.
36. **UNI 23 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. 100% udziałów posiada Unidevelopment S.A. Spółka zarejestrowana w dniu 14 listopada 2023 roku pod numerem KRS 0001069348, REGON 52695018300000, NIP 5242989750. Spółka konsolidowana metodą pełną.
37. **Etap Fama Sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu. 100% udziałów posiada Fama Development Sp. z o.o. Spółka zarejestrowana w dniu 30 lipca 2024 roku pod numerem KRS 0001118547, REGON 52925193600000, NIP 9721355123. Spółka konsolidowana metodą pełną.

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



UNIDEVELOPMENT S.A.



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

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



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

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w spółce komandytowej / jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku- w punkcie 3.2.2 opisano osąd Zarządu w zakresie konsolidacji metodą pełną

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

Zmiany w strukturze

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

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

W dniu 10 września 2025 roku podjęto uchwały o połączeniu spółek:

- Uni 5 Sp. z o.o.,
- Uni 6 Sp. z o.o.,
- Uni 7 Sp. z o.o.

ze spółką Uni 8 Sp. z o.o. - w dniu 1 grudnia 2025 roku KRS zarejestrował połączenia spółki Uni 8 Sp. z o.o. z ww. spółkami.

Spółki dokonały połączenia na podstawie Art. 492 paragraf 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

Konsolidacja metodą pełną spółek Fama Development sp. z o.o. sp. j oraz Fama Development sp. z o.o., Ursa Park Smart City sp. z o.o. Sp.k. oraz Ursa Sky Smart City sp. z o.o. Sp.k. została opisana w punkcie 3.2.

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

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych, chyba że wskazano inaczej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji

3.1. Zasady rachunkowości

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w UE.

ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe obejmują pozycję własne: *Środki trwałe* i *Środki trwałe w budowie* oraz *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*.

Środki trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu środki trwałe, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe – pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych środków trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się prospektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie, gdy są one dostępne do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest test na utratę wartości.

Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa ocenia czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji Pozostałe przychody operacyjne.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności, tj. co do zasady przez 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości.

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
 - zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
 - wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
 - w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;
- nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3.

Wartość firmy ujęta w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć.

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

Prace badawcze obejmują nowatorskie i zaplanowane poszukiwanie rozwiązań podjęte z zamiarem zdobycia i przyswojenia nowej wiedzy naukowej i technicznej. Na etapie prac badawczych Grupa nie jest jeszcze w stanie udowodnić istnienia takiego składnika wartości niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Grupa jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

W przypadku trudności z wydzieleniem prac badawczych i prac rozwojowych w realizowanym projekcie, Grupa traktuje całość prac jako prace badawcze.

Prace badawcze nie prowadzą do powstania składnika majątkowego, w związku z tym koszty takich prac są ujmowane w kosztach okresu w momencie ich poniesienia, podobnie jak koszty prac rozwojowych, które nie spełniają kryteriów kapitalizacji.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Grupa zalicza również do nieruchomości inwestycyjnych grunty stanowiące tzw. 'bank ziemi' czyli grunty, dla których sposób użytkowania nie został określony.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości, które spełniają powyższe kryteria, ale pozostają w trakcie budowy lub dostosowania.

Reklasyfikację poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez:

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych;

- rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – w przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do zapasów;
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych, do nieruchomości inwestycyjnych;
- oddanie stronie trzeciej w użytkowanie na podstawie umowy leasingu operacyjnego – w przypadku przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych w wartości godziwej, do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów, koszt, który zostanie przyjęty dla celów ich ujęcia zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w częściach Rzeczowe aktywa trwałe oraz Zapasy, jest równy wartości godziwej ustalonej na dzień zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości. Wpływ wyceny na dzień reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów ujmuje się jak zyski/straty z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych tj. w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

W sytuacji, kiedy następuje przeniesienie aktywa wycenianego wg zasad opisanych w części Środki trwałe, do nieruchomości inwestycyjnych należy taką nieruchomość wycenić do wartości godziwej. Różnicę powodującą zmniejszenie dotychczasowej wartości nieruchomości ujmuje się w Pozostałych kosztach operacyjnych. Z kolei nadwyżkę wyceny ponad wartość bilansową nieruchomości na dzień zmiany sposobu użytkowania ujmuje się w *Pozostałych przychodach operacyjnych* do wysokości w jakiej stanowi ona odwrócenie wcześniej ujętego odpisu z tytułu utraty wartości rzeczowego aktywa trwałego. Pozostałą nadwyżkę ujmuje się pozostałych całkowitych dochodach oraz jako zwiększenie kapitału z przeszacowania wykazanego w ramach kapitału własnego.

Jeżeli nieruchomość ujmowana uprzednio w zapasach staje się nieruchomością inwestycyjną, wykazywaną w wartości godziwej, różnicę pomiędzy ustaloną na dzień przeniesienia wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne* lub *Pozostałe koszty operacyjne*.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie, co do zasady wyceniane są do wartości godziwej. Jeżeli jednak nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej wówczas wyceny dokonuje się według kosztu aż do momentu, gdy ustalenie wartości godziwej staje się możliwe lub budowa została zakończona (którykolwiek moment następuje wcześniej).

W wycenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie pod uwagę bierze się m.in. następujące czynniki:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji;
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji;
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia;
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Grupa zaprzestaje ujmowania w bilansie nieruchomości inwestycyjnej w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się, że w przyszłości zostaną osiągnięte jakiejkolwiek korzyści ekonomiczne.

Zyski lub straty powstałe w wyniku wycofania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnych ustalone jako różnica pomiędzy przychodami netto a wartością bilansową danego składnika ujmuje się w wyniku okresu, w którym zbycie lub wycofanie z użytkowania miało miejsce odpowiednio w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

LEASING

Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej zawartej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing.

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- czy Grupa ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- czy Grupa ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, Grupa ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie powiększa się o:

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po początkowym ujęciu Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu. W przeciwnym przypadku, przy braku możliwości określenia tej stopy należy zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu

lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w Zapasach i w nocie dotyczącej zapasów w linii *Prawo do użytkowania aktywów*.

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Grupy.

ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary. Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako towary, jeśli służą dalszej sprzedaży jako towar lub do momentu decyzji o rozpoczęciu projektu deweloperskiego. Po tej decyzji grunty traktowane są jako grunty przeznaczone pod zabudowę, które Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Cykl operacyjny to okres średnio około 5 lat, indywidualnie szacowany dla każdego projektu, składający się z 2 faz:

- (1) etap przygotowawczy (obejmujący uzyskanie niezbędnych uzgodnień administracyjnych, pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę czy sporządzenia koncepcji architektonicznej i projektu) trwający najczęściej do 3 lat oraz następnie
- (2) etap budowy trwający od momentu zakończenia etapu przygotowawczego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Projekty znajdujące się w cyklu operacyjnym (1 lub 2 etap) prezentowane są w aktywach krótkoterminowych w pozycji Zapasy (Produkcja w toku), a projekty wykraczające poza cykl operacyjny w aktywach długoterminowych w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych. Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

W przypadku projektów deweloperskich wyspecjalizowane spółki z Grupy świadczą usługi wsparcia w postaci usług mających na celu doprowadzenie do wyboru i późniejszego nabycia nieruchomości ponosząc jednocześnie koszty z tym związane. W przypadku podjęcia decyzji o zaprzestaniu realizacji danego projektu koszty te są przenoszone do Pozostałych kosztów operacyjnych.

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby działalności deweloperskiej, ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO). Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp. ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w kosztach wytworzenia.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego oraz

- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone. W przypadku projektów deweloperskich, w ocenie Grupy, ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie UNIDEVELOPMENT mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmują się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Grupy, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg amortyzowanego kosztu”

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe wycenia się zgodnie z zasadami przedstawionymi dla tej kategorii w części *Instrumenty finansowe*.

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności stanowiących aktywa finansowe ujmują się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiące aktywa finansowe wykazuje się według amortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmują się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, to wydatki poniesione na dzień bilansowy, stanowiące koszty przyszłych okresów. Ujęcia w pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią m.in. ubezpieczenia, gwarancje, VAT rozliczany strukturą, jak również inne koszty spełniające powyższą definicję.

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmują się początkowo w wysokości kwoty zapłaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Zobowiązania kontraktowe obejmują zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy, w tym również zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych.

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływać będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (handlowe) są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwrotnego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze, oraz przychody przyszłych okresów.

Zobowiązania handlowe zalicza się do „zobowiązań finansowych” i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

W pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” prezentowane są też „Przychody przyszłych okresów” oraz „Rozliczenia międzyokresowe bierne”

ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

KAPITAŁY WŁASNE

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, kapitały własne prezentowane są w następujących odrębnych pozycjach: kapitał podstawowy, pozostałe kapitały rezerwowe, kapitał z sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej, zyski zatrzymane, kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli.

Kapitał podstawowy Grupy stanowi kapitał podstawowy Jednostki Dominującej ujmowany według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem Jednostki Dominującej. Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji, ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki. Kapitał podstawowy na moment początkowego ujęcia prezentowany jest w wartości nominalnej.

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne
 - wycenę aktuarialną programów świadczeń pracowniczych

Tworzony jest też kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części *Zasady konsolidacji*.

W sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych, skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym. Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychód oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

KREDYTY POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania finansowe prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujących odrębnych pozycjach:

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania leasingowe,
- zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych.

Pozycja „Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe” obejmuje zobowiązania z tytułu:

- kredytów i pożyczek,
- obligacji,
- zakupu udziałów, akcji,
- rozrachunków z akcjonariuszami.

Zobowiązania finansowe ujmują się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*.

REZERWY

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmują się w kosztach finansowych.

W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Grupa zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych lokali. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

P_i – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji przez generalnego wykonawcę

W_i – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł).

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego obejmuje koszty, które zgodnie z szacunkiem Grupy pozostają do poniesienia w odniesieniu do projektów deweloperskich ukończonych w zasadniczym stopniu na dzień bilansowy- uzyskały pozwolenie na użytkowanie. Są to rezerwy na koszty ukończenia kontraktów (cost to complete), ujmowane w odniesieniu do etapów projektów deweloperskich, dla których zakończono zasadniczą część prac budowlanych oraz rozpoczęto proces przekazywania lokali nabywcom (tj. ujmowany jest przychód ze sprzedaży lokali). Rezerwy te odzwierciedlają oszacowane koszty niezbędne do pełnego dokończenia danego etapu projektu, między innymi koszty zagospodarowania terenu oraz innych zobowiązań pozostających do poniesienia (prace te nie stanowią odrębnego obowiązku świadczenia w umowie z klientem, lecz stanowią integralną część świadczenia jakim jest sprzedaż lokali budynku na zagospodarowanym terenie, gdyż w dacie sprzedaży lokali na rzecz klientów w Grupie ciąży obowiązek wykonania reszty prac związanych z zagospodarowaniem terenu wokół budynku.

Prospekty sprzedaży mieszkań na naszych inwestycjach potwierdzają, iż klient nie kupuje samego mieszkania, ale kupuje mieszkanie wraz z zagospodarowaną przestrzenią wokół.

Rezerwa na sprawy sporne

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

Pozostałe rezerwy

Spółki Grupy tworzą też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe i inne.

Księgowe ujęcie rezerw

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowią rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Rozwiązanie rezerwy ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji
- zwiększenie kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.

Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Grupa zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

Pozostałe rezerwy pracownicze

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Grupa jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Grupa tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

- 1) rezerwa z tytułu premii i nagród dla pracowników;
- 2) rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- 3) rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz

- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą, gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektywne będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu. Wyjątek stanowią rezerwy dotyczące pracowników produkcji, które aktywuje się jako koszt wytworzenia zapasu.

PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODROZCONYM)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odrozonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odrozonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odrozonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Jeśli interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy, kierownictwo w pierwszej kolejności ocenia, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, przyjmuje się do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, uwzględnia się niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa ocenia ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi jednolitą działalność deweloperską, nie rozpoznaje segmentów działalności.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Spółki Grupy dokonują analizy czy działają jako zleceniobiorca czy agent.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmując umowę z klientem tylko wówczas, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Grupa stosuje następujące kryteria przy wyodrębnianiu grup dóbr: wg kategorii klientów – publiczny i prywatny oraz wg kategorii ceny – ryczałt i kosztorys.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy).

Przy ustalaniu ceny transakcji Grupa bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

Co do zasady ceny są stałe, wynikają z zawartych umów i mogą podlegać zmianie na skutek uzgodnień z klientem. Elementem zmiennym są ewentualne kary.

Każdy kontrakt to jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmując przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności deweloperskiej za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia. W pozostałej działalności za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment wystawienia faktury.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmując przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwowne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora.

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Grupa może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmowane są do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, przy czym koszty umowy ujmowane są jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstała różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje aktywa w pozycji *Aktywa kontraktowe*. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane powstała różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W sprawozdaniu z dochodów całkowitych Grupy wykazuje się następujące pozycje przychodów z umów z klientami:

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług,
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów,

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów. Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupie w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujmuje się też zrealizowane różnice kursowe dotyczące transakcji z odbiorcami oraz wynik realizacji instrumentów pochodnych, jeżeli pozycja zabezpieczana miała wpływ na przychody ze sprzedaży, a także dyskonto należności z tytułu kaucji.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Grupa nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

KOSZTY OPERACYJNE

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów innych niż w działalności deweloperskiej, zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu,
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyskam lub stratami powstałymi w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z / do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finansowaniem działalności Grupy.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- straty z realizacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- straty z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na koszty finansowe;
- nieefektywną część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej).

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

- przychody i koszty związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących należności, kaucji, aktywów kontraktowych i pożyczek.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Grupa rachunek przepływów pieniężnych sporządza metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych lub płatności pieniężnych niedotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności;
- aktywa kontraktowe;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów z klientami
- instrumenty pochodne;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej.

W przypadku aktywów finansowych, które po dacie początkowego ujęcia nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, początkowa wartość godziwa podlega korekcie o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Zmiany wartości godziwej tych aktywów, z wyjątkiem odsetek, różnic kursowych oraz efektów utraty wartości, które to ujmują się bezpośrednio w wyniku, ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa może zaliczać aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Utrata wartości

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej
- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji gwarancyjnych Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypiętnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypiętnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Grupa posiada wiarygodną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych, przy czym instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o:

- indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu;
- harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Grupa szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu leasingu
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- kaucje z tytułu umów z klientami
- zobowiązania kontraktowe
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w z amortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentu zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasto to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygast termin jego dochodzenia.

3.2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

3.2.1. Profesjonalny osąd i jego zmiany

W procesie stosowania przez Grupę polityki (zasad) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii:

ROZPOZNANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI KOMERCYJNYCH

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyręconego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje nad nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z

opinią Zarządu Jednostki Dominującej przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

ISTNIENIE KONTROLI W ODNIESIENIU DO PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH REALIZOWANYCH Z UDZIAŁEM PARTNERA

Spółki projektowe wymienione w Nocie 2.1 są przez Grupę kontrolowane. W odniesieniu do tych podmiotów ocena istnienia kontroli wymagała dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednomyślnej zgody obu partnerów.

Konsolidacja metodą pełną spółek Fama Development sp. z o.o. sp. j. oraz Fama Development sp. z o.o.

Na podstawie dokonanej analizy uwzględniając zarówno umowy spółek, jak i zawartą umowę inwestycyjną pomiędzy stronami, Grupa uznała, że sprawuje kontrolę w rozumieniu MSSF10. Kontrola wynika z praw umownych.

Kluczową kwestią do oceny posiadania kontroli są nieodwołalne pełnomocnictwa udzielone przez podmiot JB Investment SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.) oraz Fama Development sp. z o.o. do zmiany umowy spółki Fama Development sp. z o.o. sp. j. przez Unidevelopment S.A. W przypadku zaistnienia impasu zmiana umowy spółki na podstawie udzielonych pełnomocnictw, zapewnia Spółce Unidevelopment SA wyłączną zdolność do reprezentacji spółki Fama Development sp. z o.o. sp. j., tym samym Unidevelopment SA nabywa prawo do samodzielnego decydowania o budżecie, strategii i innych istotnych działaniach operacyjnych. Powyższe uprawnienie spełnia przesłanki definicji kontroli wynikające z MSSF10. Zyski i straty z projektu będą nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki jawnej. Uznanie kontroli opiera się na istotnym osądzie zarządu. W 2024 r. Unidevelopment skorzystała z ww. pełnomocnictw w procedurze wyjścia z impasu, zmieniając umowę spółki Fama Development sp. z o.o. sp. j., zapewniając Unidevelopment wyłączną zdolność do reprezentowania Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. Ww. zmiana umowy spółki została wpisana prawomocnie przez sąd rejestrowy.

Konsolidacja metodą pełną spółek Ursa Park Smart City sp. z o.o. Sp.k. oraz Ursa Sky Smart City sp. z o.o. Sp.k.

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawę przekraczającą zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

W roku 2024 spółka Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie - będąca jednym ze wspólników spółek Ursa Park i Ursa Sky - podjęła uchwałę o likwidacji.

W roku 2025 doszło do zmian w składzie zarządu spółki Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, które nie dotyczyły członków zarządu wskazanych przez Unidevelopment S.A.

3.2.2. Istotne szacunki i osądy

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY, AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

Spółki Grupy działają w Polsce, gdzie obowiązują liczne regulacje dotyczące podatków, ceł, składek na ubezpieczenia społeczne, przepisów dewizowych. Regulacje te podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu-dziesięciu lat. Organy kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że te organy zajmą odmienne niż spółki Grupy stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe Grupy.

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczonego, gdy ocenia, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że wcześniejsza ocena ulegałaby zmianie.

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Jednostki Dominującej w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku). Szczegółowe informacje dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych opisane są w Nocie 6.3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH I ANALIZA MOŻLIWEJ DO UZYSKANIA CENY SPRZEDAŻY NETTO ZAPASÓW

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w przypadku zaistnienia czynników wskazujących na możliwą utratę wartości.

Wyroby gotowe:

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych (ukończonych lokali mieszkalnych i komercyjnych) przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. W przypadku identyfikacji potencjalnych ujemnych marż ze sprzedaży poszczególnych lokali, rozpoznawany jest odpowiedni odpis aktualizujący. Na dzień bilansowy Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na utratę wartości tej kategorii zapasów, co wynika z analizy aktualnych planów sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów.

Produkcja w toku:

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych i komercyjnych w trakcie budowy) przeprowadza się na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich, porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Równolegle Zarząd dokonuje oceny rentowności każdej inwestycji, analizując stopień realizacji budżetu danego projektu deweloperskiego, aktualizując przyjęte założenia kosztowe i przychodowe oraz oceniając wpływ warunków makroekonomicznych. Za przesłankę utraty wartości uznaje się m.in. identyfikację potencjalnie ujemnej marży ze sprzedaży lokali w danym projekcie deweloperskim. Na dzień bilansowy, w oparciu o wyniki analiz, Zarząd ocenił, że dla żadnego projektu nie wystąpiły przesłanki wskazujące na ryzyko ujemnych marż, a tym samym na konieczność tworzenia odpisów aktualizujących.

Grunty:

W przypadku gruntów (zarówno tych przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów, poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych lokali w danej okolicy. Takie podejście pozwala ocenić racjonalność kontynuacji projektu oraz jego potencjalną rentowność. Wyniki analiz Zarządu wskazują, że wartości księgowe gruntów są odzyskiwalne, a na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

REZERWY

Grupa utworzyła rezerwy dla wszystkich istotnych i mających podstawy postępowań sądowych toczących się z udziałem podmiotów wchodzących w skład Grupy, uwzględniając potencjalne negatywne skutki tych postępowań dla podmiotów wchodzących w skład Grupy. Szczegółowe informacje dotyczące spraw sądowych Grupy oraz dotyczące utworzonych rezerw zostały opisane w Nocie 6.37 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

W przypadku usług budowlanych o także sprzedaży deweloperskiej Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,3% do 3,0% przychodów z danego kontraktu. Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. W działalności deweloperskiej rezerwa wyliczana jest wg wzoru:

$$R = \sum P_i \cdot W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

P_i – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę

W_i – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółki Grupy wykorzystują swoją najlepszą na ten moment wiedzę, rzeczywiste koszty usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji mogą znacząco różnić się od zakładanych.

Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego

Rezerwa ta obejmuje koszty, które – zgodnie z oszacowaniami Grupy – pozostają do poniesienia w odniesieniu do projektów deweloperskich w zasadniczym stopniu ukończonych na dzień bilansowy, tj. takich, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie. Rezerwy te dotyczą kosztów dokończenia kontraktów („cost to complete”) i są ujmowane dla etapów projektów, w których zakończono kluczową część prac budowlanych oraz rozpoczęto proces przekazywania lokali nabywcom, co wiąże się też z rozpoznaniem przychodu ze sprzedaży. Wartość rezerwy odzwierciedla szacowane nakłady niezbędne do pełnego zakończenia danego etapu projektu. Obejmują one w szczególności koszty zagospodarowania terenu oraz inne zobowiązania, które pozostają do poniesienia. Prace te nie stanowią odrębnego obowiązku świadczenia wynikającego z umowy z klientem, lecz

są integralną częścią realizowanego świadczenia, jakim jest sprzedaż lokali w budynku wraz z zagospodarowanym otoczeniem. Wynika to z faktu, że na moment sprzedaży lokali Grupa pozostaje zobowiązana do wykonania pozostałych prac związanych z zagospodarowaniem terenu wokół budynku. Prospekty sprzedaży mieszkań w realizowanych inwestycjach potwierdzają, że przedmiotem nabycia nie jest wyłącznie lokal mieszkalny, lecz lokal wraz z odpowiednio zagospodarowaną przestrzenią towarzyszącą.

Rezerwy na sprawy sądowe, kary i odszkodowania, odpisy aktualizujące należności

Zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Grupie i z powodztwa Grupy oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmują decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów finansowych. Sposób ustalania oczekiwanych strat kredytowych został opisany w punkcie Zasady rachunkowości – Instrumenty finansowe - Utrata wartości. Oszacowanie ryzyk może się znacząco różnić się od rozstrzygnięcia sporów.

3.3. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez Jednostkę Dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe;

Transakcje wymiany udziałów pomiędzy jednostkami pod wspólną kontrolą, wobec braku szczegółowych regulacji w MSR/MSSF, ujmuje się w sprawozdaniu jednostkowym jednostki dominującej bezwynikowo, a ewentualną różnicę z wyceny wymienianych udziałów odnosi się na kapitał rezerwowy z wymiany udziałów.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

Jednostki współkontrolowane ujmuje się w sprawozdaniu skonsolidowanym przy zastosowaniu metody praw własności.

Zgodnie z tą metodą na dzień nabycia udziałów w jednostce współkontrolowanej udziały ujmuje się po koszcie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych, zaś w kolejnych okresach po nabyciu wartość tą koryguje się o zmiany w aktywach netto jednostki zgodnie z posiadanym udziałem w tej jednostce.

Wszelka dystrybucja wyników jednostki przekazywana Grupie (np.: wypłata dywidendy) obniża wartość inwestycji w jednostce współkontrolowanej, gdy dywidenda zostaje uchwalona (powstaje prawo Grupy do otrzymania dywidendy).

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek utraty wartości, podlegają testowaniu na utratę wartości.

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności ustalana jest zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości, tj. odpowiada ona różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością odzyskiwalną (wartość użytkowa lub wartość godziwa zmniejszona o koszty sprzedaży aktywa w zależności, od tego która z nich jest wyższa). Odpis aktualizujący nie jest alokowany do poszczególnych aktywów tworzących wartość księgową inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności. Kwotę straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w linii *Utrata wartości inwestycji w jednostkach wycenianych metodą praw własności*.

W przypadku ustania obiektywnych przesłanek utraty wartości inwestycji należy przeprowadzić ponownie test na utratę wartości i w razie potrzeby odwrócić dokonany odpis do wysokości nie wyższej niż wartość bilansowa inwestycji, jaką by ustalono, gdyby odpisu z tytułu utraty wartości w ogóle nie dokonano.

4. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Leasing nie ma istotnego znaczenia w finansowaniu Grupy.

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

Spółki Grupy zaciągają kredyty oraz pożyczki o zmiennym oprocentowaniu, którego składowymi są stawka WIBOR i marża. Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych będą miały umiarkowany wpływ na wyniki roku 2026. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 20% sumy bilansowej i do końca roku 2026 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR powiększone o stosowną marżę. Wszystkie należności oprocentowane wynoszą w Grupie 15% sumy bilansowej.

Wielkości oprocentowanych pasywów i aktywów narażonych na ryzyko zmiany stóp procentowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
	PLN	PLN
Udzielone pożyczki	114 833 260	105 401 475
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	154 628 311	156 782 279
Środki pieniężne	52 236 191	39 244 378

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2025 roku na poziomie -1 / +1 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -0,5/+0,5 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej.

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2026	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2025
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 930 149 PLN	+/- 853 752 PLN
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 252 490 PLN	+/- 1 269 936 PLN
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 211 557 PLN	+/- 254 837 PLN

Ryzyko kredytowe

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

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

Wszystkie aktywa wyceniane są za pomocą narzędzia MSSF 9 zakwalifikowane są do poziomu 1.

Ekspozycję Grupy na maksymalne ryzyko kredytowe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Indywidualne rachunki powiernicze	20 872 428,15	23 678 296,97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 236 191,28	39 244 378,01
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 395 195,27	50 367 501,73
Pożyczki udzielone	114 833 260,21	105 401 475,43
RAZEM	226 337 074,91	218 691 652,14

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2025 na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 52,2 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 3 miesięcy. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- mBank S.A. w wysokości 5 mln zł (wykorzystany w wysokości 3,2 mln zł) ważny do listopada 2026 roku,
- Santander Bank Polska S.A. 17 mln zł (wykorzystany w wysokości 7,6 mln zł) ważny do października 2026 roku,
- Poznański Bank Spółdzielczy 5 mln zł (wykorzystany w wysokości 2,9 mln zł) ważny do sierpnia 2026 roku.

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

Grupa dokłada staranności, by nawiązywać współpracę tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej. Biorąc pod uwagę podejmowane i opisane powyżej działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi, zdaniem Grupy ryzyko utraty płynności należy uznać za niskie.

Zobowiązania finansowe według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 1 do 3 m-cy	od 3 do 12 m-cy	Powyżej roku	Przeterminowane	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 854 047	4 957 258	1 013 422	26 973	7 763 097	27 614 797
- kaucje z tyt. Umów o budowę	0	0	5 196 944	6 572 554	0	11 769 498
- zobowiązania z tyt. leasingów	0	0	4 317 792	32 515 731	0	36 833 523
- zobowiązania z tyt. kredytów w rachunkach bieżących	0	0	13 790 285	0	0	13 790 285
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	3 244 884	9 278 118	31 774 778	119 039 021	0	163 336 801
- zobowiązania z tyt. pożyczek	0	0	0	0	0	0
- zobowiązania z tyt. obligacji	0	2 566 481	2 609 019	65 365 179	0	70 540 679
- zobowiązania pozabilansowe (gwarancje, poręczenia, itp.)	0	3 611 154	28 000 000	110 818 434	0	142 429 588
RAZEM	17 098 931	20 413 011	86 702 240	334 337 892	7 763 097	466 315 171

Zobowiązania finansowe według dat zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. (dane w PLN):

Wyszczególnienie	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	RAZEM
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 691 955	4 315	5 940 000	6 643 667	27 279 937
- kaucje z tyt. Umów o budowę	0	0	1 234 669	6 332 455	7 567 124
- zobowiązania z tyt. leasingów	0	0	4 229 432	36 759 063	40 988 495
- zobowiązania z tyt. kredytów w rach. bieżących	0	0	9 709 551	4 768 684	14 478 235
- zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	2 882 170	6 042 313	62 502 753	2 990 242	74 417 478
- zobowiązania z tyt. pożyczek	0	0	0	0	0
- zobowiązania z tyt. obligacji	1 502 250	0	4 460 372	58 394 650	64 357 272
- zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	1 529 529	23 000 000	44 814 908	69 344 437
RAZEM	19 076 375	7 576 157	111 076 777	160 703 669	298 432 978

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne wraz z wpłatami klientów mieszkaniowych na rachunkach powierniczych, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości

bilansowej tych instrumentów. Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku, lokatami bankowymi i rachunkami powierniczymi jest niskie, ponieważ Grupa zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Grupę jest nieistotna, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty.

Instytucje finansowe, z którymi współpracuje Spółka posiadają następujące ratingi zewnętrzne:

Bank	Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ekwiwalentów		Kwota środków na indywidualnych rachunkach powierniczych	
			31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Bank 1	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 1)	A3/BBB	14 449 012,58	3 579 137,17	281 310,34	251 148,00
Bank 2	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 2)	BB+/Brak	9 322 180,26	516 483,00	4 765 715,92	442 629,82
Bank 3	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 3)	A2/Brak	8 765 677,96	4 269 452,00	1 707 984,16	1 826 764,70
Bank 4	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 4)	BAA1/Brak	8 745 468,02	24 010 108,00	0,00	0,00
Bank 5	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 5)	BB-/Brak	1 174 181,17	5 869 891,20	3 755 011,37	13 671 629,19
Bank 6	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 6)	Brak Ratingu	7 801 293,56	275 027,00	1 720 256,59	227 869,00
Bank 7	Moody's Investors Service / Fitch Ratings (Bank 7)	Brak Ratingu	1 978 377,73	724 279,64	8 642 149,77	11 132 348,27
Razem			52 236 191,28	39 244 378,01	20 872 428,15	27 552 388,98

Utrata wartości aktywów finansowych ('ECL')

Utrata wartości aktywów finansowych ('ECL') Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL'). Grupa kalkuluje odpis w następujący sposób dla poszczególnych kategorii aktywów:

Należności handlowe

Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a odpis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym ('ECL') w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną raz do roku na 31 grudnia na podstawie danych historycznych (za okres ostatnich 5 lat skorygowanych o wartość pieniądza w czasie oraz informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych) dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy. Macierz rezerw oparta jest na analizie spłacalności należności w poszczególnych grupach przeterminowania i określeniu prawdopodobieństwa niespłacenia należności z danego przedziału wiekowania na bazie danych historycznych. Na potrzeby analizy należności handlowe podzielone są na dwie grupy: należności z tytułu sprzedaży mieszkań i najmu oraz pozostałe należności. Tak wyliczone prawdopodobieństwo niespłacenia się należności w każdej z grup przeterminowania dla poszczególnych kategorii należności jest przykładane do bieżącego salda należności w każdej z grup przeterminowania i kalkulowany jest odpis na oczekiwane straty kredytowe należności. Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe i pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Zaklasyfikowanie składnika aktywów do tej kategorii jest dokonywane na bazie informacji o aktualnej sytuacji finansowej kontrahenta oraz na podstawie informacji o innych zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na odzyskiwalność aktywa. Takie należności są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej.

Pożyczki udzielone

Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe ('ECL') dotyczące pożyczek oraz obligacji jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu tego instrumentu finansowego w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Znaczący wzrost następuje po dokonaniu analiz sytuacji finansowych podmiotów, którym Grupa udzieliła pożyczek, w szczególności: – prognoz finansowych oraz wartości godziwej posiadanych nieruchomości, oraz informacji na temat projektów inwestycyjnych prowadzonych przez te spółki, – analizy wartości kapitałów tych spółek i jego zmian w analizowanych okresach, – analizy wyników finansowych. W przypadku wzrostu ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, oczekiwane straty kredytowe kalkulowane są w całym okresie życia danego instrumentu finansowego. Grupa kalkuluje przepływy pieniężne, które spodziewa się otrzymać na podstawie wskaźnika

defaultu ustalonego w oparciu o ryzyko kredytowe podmiotów, którym udzielono pożyczek i skorygowanego o wskaźnik odzysku jako wiarygodnego szacunku poziomu ryzyka kredytowego. Dodatkowo Grupa poddaje indywidualnej analizie pożyczki udzielone ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – i rozpoznaje odpis w wiarygodnie oszacowanej wartości. Takie pożyczki są wyłączone z analizy macierzowej, a ewentualny odpis jest rozpoznawany na bazie analizy indywidualnej. Instrumenty pochodne Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Grupa staje się stroną wiążącej umowy. Grupa nie korzysta z instrumentów pochodnych w celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianami kursów walut czy stóp procentowych.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)	31.12.2025		31.12.2024	
	Grupa	Jednostka	Grupa	Jednostka
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	154 628 311	274 444 299	156 782 279	257 450 305
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37 917 927	22 064 984	37 255 514	7 732 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 236 191	300 893	62 922 675	5 841 412
Zadłużenie netto	140 310 048	296 208 390	131 115 118	259 341 670
Kapitał własny	472 949 278	250 822 681	452 755 409	234 869 289
Kapitał i zadłużenie netto	613 259 326	547 031 071	583 870 527	494 210 959
	22,88%	54,15%	22,14%	52,48%

Tocząca się reforma referencyjnych stóp procentowych (tzw. IBOR) spowodowała, że niektóre referencyjne stopy procentowe zostały zastąpione innymi wskaźnikami, a inne zostaną nimi zastąpione w przyszłości. Poniższe zestawienie prezentuje w jaki sposób Grupa zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne, postęp i ewentualne ryzyka wynikające z przejścia:

Klasa instrumentu	Wartość bilansowa	Data zastąpienia (umowna lub ustawowa lub inna) faktyczna lub przewidywana	Pierwotna stopa referencyjna	Alternatywna stopa referencyjna
Niepochodne aktywa finansowe				
pożyczki udzielone	114 833 260,21	Data ustawowa	WIBOR 6M	zreformowany WIBOR 6M
Niepochodne zobowiązania finansowe				
kredyty deweloperskie / kredyty VAT	34 012 931,33	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt nieodnawialny	27 999 192,86	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt obrotowy	2 348 037,57	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M
kredyt rewolwingowy	4 997 352,21	Data ustawowa	WIBOR 1M	zreformowany WIBOR 1M
obligacje serii D	56 509 138,77	Data ustawowa	WIBOR 3M	zreformowany WIBOR 3M

Reforma nie spowodowała zmiany strategii zarządzania ryzykiem realizowanej przez Grupę. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko nie występuje z uwagi na to, że Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych wyznaczył termin zastąpienia wskaźników referencyjnych przez nowy wskaźnik na koniec 2027 roku. Obecne umowy Grupy bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR, w przypadku zaistnienia konieczności zmiany wskaźnika spowodowanego reformą w trakcie trwania umowy, Grupa zastosuje alternatywny wskaźnik referencyjny.

W stosunku do instrumentów, które w umowach posiadają klauzule o alternatywnym wskaźniku, spółki z Grupy ustosunkują się do zastosowania wskaźnika alternatywnego w sposób przewidziany w umowach kredytowych i Warunkach Emisji Obligacji dla zawiadomień o zmianie stopy oprocentowania.

5. Instrumenty finansowe

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ujęta jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w bieżącej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej.

Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji (włączając w to zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

Instrumenty finansowe Spółki w postaci obligacji zakwalifikowani do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 Wycena wartości godziwej.

W oparciu o powyższe założenia wartością godziwą instrumentów finansowych jednostki jest wartość bilansowa.

Poniższe tabele przedstawiają wartości godziwe/wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych jednostki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		stan na dzień 31.12.2025 roku	stan na dzień 31.12.2024 roku	stan na dzień 31.12.2025 roku	stan na dzień 31.12.2024 roku
Aktywa finansowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	AFWwZK	19 837 363,82	28 132 456,97	19 837 363,82	28 132 456,97
Pożyczki udzielone	AFWwZK	114 843 258,02	105 401 475,43	114 843 258,02	105 401 475,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	AFWwZK	52 236 191,28	39 244 378,01	52 236 191,28	39 244 378,01
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	AFWwZK	20 869 568,15	23 678 296,97	20 869 568,15	23 678 296,97
Zobowiązania finansowe					
Kaucje z tytułu umów o budowę	ZFWwZK	10 303 131,60	7 567 123,52	10 303 131,60	7 567 123,52
Obligacje	ZFWwZK	56 509 138,77	56 148 474,19	55 440 000,00	55 663 500,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	ZFWwZK	98 119 172,06	100 633 805,28	98 119 172,06	100 633 805,28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	ZFWwZK	27 614 796,62	35 965 166,15	27 614 796,62	35 965 166,15
* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek					

AFWwZK- Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

ZFWwZK- Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

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

Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	9 915 888,10	-11 757 769,84	-1 841 881,74
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-127 253,90	0,00	-127 253,90
Ogółem	9 788 634,20	-11 757 769,84	-1 969 135,64

Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Przychody / koszty z tytułu odsetek	10 097 169,70	-12 821 789,14	-2 724 619,44
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-216 234,05	0,00	-216 234,05
Ogółem	9 880 935,65	-12 821 789,14	-2 940 853,49

6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Środki trwałe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	2 155 746,43	2 643 123,28
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10 159 808,52	12 192 824,13
Środki trwałe razem	12 315 554,95	14 835 947,41

Środki trwałe własne

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	1 674 033,94	2 072 481,15
Urządzenia techniczne i maszyny	185 109,87	194 571,02
Inne środki trwałe	296 602,62	376 071,11
Środki trwałe własne	2 155 746,43	2 643 123,28

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	9 447 734,20	11 054 779,61
Środki transportu	712 074,32	1 138 044,52
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	10 159 808,52	12 192 824,13

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	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	5 119 786,05	670 252,04	41 785,36	993 071,26	0,00	6 824 894,71
Zwiększenia	131 789,30	114 338,46	0,00	21 200,00	131 789,30	399 117,06
- Zakup	0,00	114 338,46	0,00	21 200,00	131 789,30	267 327,76
- Przyjęcie z inwestycji	131 789,30	0,00	0,00	0,00	0,00	131 789,30
Zmniejszenia	237 138,58	31 939,39	0,00	37 706,08	131 789,30	438 573,35
- Sprzedaż	0,00	21 642,77	0,00	2 278,05	0,00	23 920,82
- Likwidacja i inne	237 138,58	10 296,62	0,00	35 428,03	0,00	282 863,23
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	131 789,30	131 789,30
Wartość brutto na koniec okresu	5 014 436,77	752 651,11	41 785,36	976 565,18	0,00	6 785 438,42
Umorzenie na początek okresu	1 721 141,67	475 681,02	41 785,36	617 000,15	0,00	2 855 608,20
Zwiększenia	460 120,69	116 739,61	0,00	100 123,19	0,00	676 983,49
- Amortyzacja bieżąca	460 120,69	116 739,61	0,00	100 123,19	0,00	676 983,49
Zmniejszenia	167 022,76	24 879,39	0,00	37 160,78	0,00	229 062,93
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	167 022,76	24 879,39	0,00	37 160,78	0,00	229 062,93
Umorzenie na koniec okresu	2 014 239,60	567 541,24	41 785,36	679 962,56	0,00	3 303 528,76
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	2 072 481,15	194 571,02	0,00	376 071,11	0,00	2 643 123,28
Wartość netto na koniec okresu	1 674 033,94	185 109,87	0,00	296 602,62	0,00	2 155 746,43

Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	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	934 343,10	137 033,16	6 477 605,20
Zwiększenia	879 082,54	108 464,14	0,00	113 537,55	754 515,67	1 855 599,90
- Zakup	0,00	108 464,14	0,00	16 728,05	754 515,67	879 707,86
- Przyjęcie z inwestycji	879 082,54	0,00	0,00	96 809,50	0,00	975 892,04
Zmniejszenia	295 463,42	266 488,75	0,00	54 809,39	891 548,83	1 508 310,39
- Sprzedaż	295 463,42	187 982,18	0,00	35 811,89	0,00	519 257,49
- Likwidacja i inne	0,00	78 506,57	0,00	18 997,50	0,00	97 504,07
- 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	794 739,33	794 739,33
Wartość brutto na koniec okresu	5 119 786,05	670 252,04	41 785,36	993 071,26	0,00	6 824 894,71
Umorzenie na początek okresu	1 556 100,47	605 357,57	33 000,22	571 035,06	0,00	2 765 493,32
Zwiększenia	394 230,66	130 022,99	8 785,14	100 774,48	0,00	633 813,27
- Amortyzacja bieżąca	394 230,66	130 022,99	8 785,14	100 774,48	0,00	633 813,27
Zmniejszenia	229 189,46	259 699,54	0,00	54 809,39	0,00	543 698,39
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	229 189,46	259 699,54	0,00	54 809,39	0,00	543 698,39
Umorzenie na koniec okresu	1 721 141,67	475 681,02	41 785,36	617 000,15	0,00	2 855 608,20
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	2 072 481,15	194 571,02	0,00	376 071,11	0,00	2 643 123,28

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r.

Opis	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu	18 431 028,63	3 013 510,56	21 444 539,19
Zwiększenia	172 312,00	71 330,48	243 642,48
zawarcie umów	0,00	71 330,48	71 330,48
zmiana umów	172 312,00	0,00	172 312,00
Zmniejszenia	0,00	215 231,00	215 231,00
wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	215 231,00	215 231,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 603 340,63	2 869 610,04	21 472 950,67
Umorzenie na początek okresu	7 376 249,02	1 875 466,04	9 251 715,06
Zwiększenia	1 779 357,41	477 367,68	2 256 725,09
Amortyzacja bieżąca	1 779 357,41	477 367,68	2 256 725,09
Zmniejszenia	0,00	195 298,00	195 298,00
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	195 298,00	195 298,00
Umorzenia na koniec okresu	9 155 606,43	2 157 535,72	11 313 142,15
Wartość netto na początek okresu	11 054 779,61	1 138 044,52	12 192 824,13
Wartość netto na koniec okresu	9 447 734,20	712 074,32	10 159 808,52

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 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
Zmniejszenia	0,00	108 025,00	108 025,00
wygaśnięcie i zmiana umów	0,00	108 025,00	108 025,00
Wartość brutto na koniec okresu	18 431 028,63	3 013 510,56	21 444 539,19
Umorzenie na początek okresu	5 686 502,55	1 371 931,18	7 058 433,73
Zwiększenia	1 689 746,47	568 189,86	2 257 936,33
Amortyzacja bieżąca	1 689 746,47	568 189,86	2 257 936,33
Zmniejszenia	0,00	64 655,00	64 655,00
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	0,00	64 655,00	64 655,00
Umorzenia na koniec okresu	7 376 249,02	1 875 466,04	9 251 715,06
Wartość netto na początek okresu	11 145 342,45	1 749 604,38	12 894 946,83
Wartość netto na koniec okresu	11 054 779,61	1 138 044,52	12 192 824,13

Amortyzacja środków trwałych została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	425 092,77	426 611,80
działalność developerska	425 092,77	426 611,80
Koszty sprzedaży	264 930,42	305 588,22
Koszty ogólnego zarządu	2 243 685,39	2 159 549,58
RAZEM	2 933 708,58	2 891 749,60

Grupa nie posiada zabezpieczeń na majątku trwałym.

Grupa nie otrzymywała odszkodowań w odniesieniu do środków trwałych.

Grupa nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego w majątku trwałym.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość zobowiązań dotyczących zakupów środków trwałych wynosiła 17 260,99zł.

6.2. Wartości niematerialne

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Znak towarowy	4 372 372,00	4 372 372,00
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 158 957,82	1 442 802,63
- oprogramowanie komputerowe	151 350,70	139 726,57
- inne wartości niematerialne w tym licencje	1 007 607,12	1 303 076,06
Wartości niematerialne	5 531 329,82	5 815 174,63

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Znak towarowy	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	308 552,00	2 058 424,58	10 932 887,69
Zwiększenia	0,00	0,00	131 400,00	25 800,00	157 200,00
- Zakup	0,00	0,00	131 400,00	25 800,00	157 200,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	439 952,00	2 084 224,58	11 090 087,69
Umorzenie na początek okresu	0,00	4 193 539,11	168 825,43	755 348,52	5 117 713,06
Zwiększenia	0,00	0,00	119 775,87	321 268,94	441 044,81
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	119 775,87	321 268,94	441 044,81
Umorzenie na koniec okresu	0,00	4 193 539,11	288 601,30	1 076 617,46	5 558 757,87
Wartość netto na początek okresu	4 372 372,00	0,00	139 726,57	1 303 076,06	5 815 174,63
Wartość netto na koniec okresu	4 372 372,00	0,00	151 350,70	1 007 607,12	5 531 329,82

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	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	585 628,84	221 916,50	931 197,34
- Zakup	0,00	0,00	1 900,00	43 350,00	221 916,50	267 166,50
- Przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	121 752,00	542 278,84	0,00	664 030,84
Zmniejszenia	0,00	0,00	55 188,00	708 580,00	527 500,84	1 291 268,84
- Likwidacja	0,00	0,00	55 188,00	708 580,00	0,00	763 768,00
- Przekazanie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	527 500,84	527 500,84
Wartość brutto na koniec okresu	4 372 372,00	4 193 539,11	308 552,00	2 058 424,58	0,00	10 932 887,69
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	105 215,84	240 970,78	0,00	346 186,62
- Amortyzacja bieżąca	0,00	0,00	105 215,84	240 970,78	0,00	346 186,62
Zmniejszenia	0,00	-4 193 539,11	55 188,00	708 580,00	0,00	-3 429 771,11
- Umorzenie zlikwidowanych	0,00	0,00	55 188,00	708 580,00	0,00	763 768,00
Inne	0,00	-4 193 539,11	0,00	0,00	0,00	-4 193 539,11
Umorzenie na koniec okresu	0,00	4 193 539,11	168 825,43	755 348,52	0,00	5 117 713,06
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	0,00	139 726,57	1 303 076,06	0,00	5 815 174,63

Amortyzacja wartości niematerialnych i prawa wieczystego została ujęta w następujących pozycjach rachunku zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	142 989,31	102 124,46
Koszty ogólnego zarządu	155 014,20	80 058,72
Koszty sprzedaży	143 041,30	164 003,44
Razem amortyzacja wartości niematerialnych	441 044,81	346 186,62

Na koniec roku 2025 głównym składnikiem wartości niematerialnych był znak firmowy rozpoznany w wyniku przejęcia kontroli nad Monday Development Sp. z o.o. o wartości 4 372 272,00 zł.

Biorąc pod uwagę aktualną działalność Spółki oraz fakt, iż Spółka nadal planuje kontynuowanie działalności pod marką „Monday Development”, nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości posiadanego znaku towarowego. Pomimo, iż rynek poznański, na którym działalność była dotychczas prowadzona, może podlegać krótkoterminowym turbulencjom, to z perspektywy długoterminowej, marka „Monday Development” wciąż ma potencjał w kontekście realizacji nowych projektów, zarówno na rynku poznańskim, jak i potencjalnie w innych regionach. Wartość znaku towarowego jest związana z wieloletnią rozpoznawalnością oraz reputacją, którą Spółka zdobyła na rynku, co pozwala na jego dalsze wykorzystywanie w ramach przyszłych działań operacyjnych.

6.3. Nieruchomość inwestycyjna

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31 grudnia 2025 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”, o łącznej powierzchni 35271 m2 o wartości 12 190 036,72 zł
- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi” o łącznej powierzchni 42834 m2 o wartości 155 895 473,58 zł

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	160 643 111,65	61 823 000,00
Zwiększenia	7 442 398,65	173 649 246,25
- Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	0,00	167 300 000,00
- Wycena do wartości godziwej	7 150 033,98	2 098 535,50
Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	292 364,67	4 250 710,75
Zmniejszenia	0,00	74 829 134,60
- Wycena do wartości godziwej	0,00	918 621,30
- Przekwalifikowanie na zapas	0,00	51 485 523,90
- Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	0,00	22 424 989,40
Bilans zamknięcia	168 085 510,30	160 643 111,65

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

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

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

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 9 254 278 zł, w tym przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 9 254 278 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody - wycena do wartości godziwej 7 150 033,98 zł,
- przychody - z najmu nieruchomości inwestycyjnej 636 949,21 zł,
- bezpośrednie koszty operacyjne 1 576 766,63 zł.

Na dzień 31.12.2025 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 9 155 237,17 zł. Wartość nieruchomości w Grupie Unidevelopment stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 190 036,72 zł.

Dane wejściowe do wyceny wartości godziwej

Dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny wartości godziwej obejmują zarówno dane obserwowalne, jak i nieobserwowalne.

Dane obserwowalne

Do danych obserwowalnych wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych należą w szczególności:

- informacje o transakcjach zawieranych na aktywnym rynku nieruchomości,
- uwarunkowania planistyczne oraz prawne,
- ogólne warunki rynkowe i makroekonomiczne.

Dane nieobserwowalne

Poniżej przedstawiono istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Metoda transakcji porównywalnych: średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m²)

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny na dzień: 31 grudnia 2025 roku:

Metoda wyceny	Nieruchomość	31.12.2025 – średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m ²)	31.12.2024 – średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m ²)	Podstawa
Metoda transakcji porównywalnych	Poznań	3 353,00 – 3 931,00	3 186,00 – 3 764,00	W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy
Metoda transakcji porównywalnych	Radom	303,51	303,51	W oparciu o niezależne wyceny i założenia budżetowe Grupy

Analiza wrażliwości

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szczególnie wrażliwa na zmiany istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych, w szczególności:

- średnich cen sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych po zakończeniu realizacji projektu deweloperskiego,
- kosztów budowy,
- stopy dyskontowej.

Zmiana powyższych parametrów mogłaby skutkować istotnym wzrostem lub spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Pomiędzy przyjętymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi występują współzależności, które mogą wzmacniać lub ograniczać wpływ zmian poszczególnych założeń na wartość godziwą.

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku.

Łata	Zmiana ceny średniej (zmiana wartości)	
	-5%	+5%
31.12.2025	-9 935 427,00	+9 935 427,00
31.12.2024	-10 121 692,00	+10 121 692,00

6.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	36 729 185,28	46 211 765,63
Należności z tytułu dostaw i usług	1 730 676,50	5 200 961,97
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 900 454,73	17 794 278,99
Inne należności niefinansowe	2 699 719,99	4 517 229,74
Inne należności finansowe	3 827 655,02	0,00
Zaliczki udzielone na dostawy:	17 570 679,04	18 699 294,93
na zakup towarów, materiałów i usług	17 570 679,04	18 699 294,93
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	839 602,29	922 030,28
Ubezpieczenia	121 750,43	100 455,64
Pozostałe	717 851,86	821 574,64
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	37 568 787,57	47 133 795,91
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	678 857,58	619 986,27
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	38 247 645,15	47 753 782,18

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	120 050,29	2 499 547,62
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	1 690 000,00
f) należności przeterminowane	1 610 626,21	1 011 414,35
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	1 730 676,50	5 200 961,97

Na 31 grudnia 2025 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 678 857,58 zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.5. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji oczekiwane straty kredytowe. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-28 dniowy termin płatności.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	647 563,14	812 628,54
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	343 048,97	105 954,80
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	249 253,58	2 177,75
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	370 760,52	26 960,87
e) powyżej 1 roku	0,00	63 692,39
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	1 610 626,21	1 011 414,35

Należności krótkoterminowe powiązane – pozostałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności krótkoterminowe	37 568 787,57	47 133 885,75
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	2 725 221,80	3 931 311,97
od pozostałych jednostek	34 843 565,77	43 202 573,78
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	678 857,58	619 896,27
Należności krótkoterminowe brutto	38 247 645,15	47 753 782,02

Struktura walutowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności w PLN	37 568 787,57	47 133 795,91
RAZEM	37 568 787,57	47 133 795,91

Zaliczki są prezentowane wg kursu historycznego.

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

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

6.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Stan na początek okresu	1 361 485,68	2 085 376,98
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	619 217,68	1 408 857,98
Pożyczki udzielone	742 268,00	676 519,00
a) zwiększenia	211 919,65	423 187,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	144 306,65	357 438,45
Pożyczki udzielone	67 613,00	65 749,00
b) zmniejszenia	84 666,75	1 146 310,16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	84 666,75	1 146 310,16
Stan na koniec okresu	1 488 738,58	1 362 254,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	678 857,58	619 986,27
Pożyczki udzielone	809 881,00	742 268,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Stan na początek okresu	20 360 875,34	28 636 746,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 034 712,11	27 310 582,91
a) zwiększenia	999 820,86	1 482 936,08
Zapasy	999 820,86	1 482 936,08
b) zmniejszenia	6 213 282,64	9 758 806,88
Zapasy	6 213 282,64	9 758 806,88
Stan na koniec okresu	15 147 413,56	20 360 875,34
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	13 821 250,33	19 034 712,11

6.6 Zapasy

Zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości projekty znajdujące się w cyklu operacyjnym (1 lub 2 etap) prezentowane są w aktywach krótkoterminowych w pozycji Zapasy (Produkcja w toku), a projekty wykraczające poza cykl operacyjny w aktywach długoterminowych w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 – dane przekształcone
Grunty przeznaczone pod zabudowę	22 778 720,08	20 263 570,98
Zapasy	22 778 720,08	20 263 570,98

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 – dane przekształcone
Półprodukty i produkty w toku	159 875 995,12	267 017 657,52
Produkty gotowe	119 723 659,29	54 440 584,73
Towary	23 160 508,42	31 607 621,57
Prawo do użytkowania aktywów	2 248 944,39	2 694 139,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	305 009 107,22	355 760 003,44
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 821 250,33	19 034 712,11
Zapasy	291 187 856,89	336 725 291,33

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2025 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 245 718 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów i obligacji wynosiło 69 277 tys. zł.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2024 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 304 221 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów i obligacji wynosiło 108 646 tys. zł.

Do dnia 31 grudnia 2025 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 7 501 tys. zł, zaś w roku 2024 w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 781 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2025 roku wynosi 211 267 tys. zł.

W okresie 1 stycznia 2025 - 31 grudnia 2025 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 172 524 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

W okresie 1 stycznia 2024 - 31 grudnia 2024 w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 204 502 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów.

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

6.7. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	20 869 568,15	23 678 296,97
Kaucja zatrzymana przez bank	0,00	3 874 092,01
Środki pieniężne o przeznaczeniu celowym – fundacja	2 860,00	0,00
RAZEM	20 872 428,15	27 552 388,98

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 – dane przekształcone
Środki pieniężne w PLN	52 236 191,28	39 244 378,01
RAZEM	52 236 191,28	39 244 378,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 236 191,28	39 244 378,01

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 52 236 191,28 zł.

6.9. Należności długoterminowe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	0,00	3 000 000,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	826 407,70	233 705,82
Pozostałe	826 407,70	233 705,82
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	826 407,70	3 233 705,82

6.10. Pożyczki udzielone

Stan na dzień 31.12.2025 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	80 529 707,65	*	79 918 201,06
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	1 244 139,23	*	1 234 687,13
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	463 189,00	*	662 520,56
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	2 999 535,00	*	4 200 885,11
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	*	4 220 765,86
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	24 790 580,08	*	24 596 200,49
				114 833 260,21

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty*	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	55 251 231,18	*	73 244 289,93
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	853 600,81	*	1 131 528,84
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	499 380,00	*	619 663,50
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	3 000 000,00	*	3 922 354,36
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	*	3 943 066,36
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	17 000 000,00	*	22 540 572,44
RAZEM				105 401 475,43

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

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą 809 881,00 zł.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

6.11. Kapitały

Kapitał podstawowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosił 6 675 000 zł 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 zł każda.

W 2025 roku nie było zmian w kapitale podstawowym.

Akcjonariuszami Unidevelopment S.A. na dzień bilansowy byli:

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

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

Kapitał zapasowy z nadwyżki sprzedaży/emisji akcji powyżej ceny nominalnej w wysokości 52 800 000 zł dotyczy spółki Unidevelopment 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

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611 031,45	28 611 031,45
Zyski straty zatrzymane	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zyski (straty) zatrzymane	254 028 039,53	240 765 822,21
Kapitał zapasowy	165 762 763,58	139 912 151,25
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	75 003 058,64	29 603 151,72
Zysk (strata) bieżący netto	13 262 217,31	71 250 519,24
Wartość księgowa	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość księgowa	342 114 070,98	328 851 853,66
Liczba akcji zwykłych	66 675 000,00	66 675 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,13	4,93

6.12. Udziały akcjonariuszy niekontrolujących

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Na dzień 01 stycznia	123 903 555,09	63 966 551,06
Udział w zysku lub stracie jednostek zależnych	6 931 652,00	59 937 004,03
Na dzień 31 grudnia	130 835 207,09	123 903 555,09

Skrócone informacje finansowe dotyczące kontrolowanych przez Grupę projektów, realizowanych z Partnerami przedstawiono w tabelach poniżej:

Stan na 31.12.2025	Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.	Fama Development Sp. z o.o.	Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Etap Fama Sp. z o.o.	Razem
Udział niekontrolujący (%)	50	50	50	50	50	50	
Aktywa trwałe, w tym:	186 746 875,49	0,00	26 397,00	521 928,00	548 671,00	0,00	187 843 871,49
Nieruchomość inwestycyjna	155 895 473,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155 895 473,58
Pożyczki udzielone	30 840 275,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30 840 275,39
Aktywa obrotowe, w tym:	99 758 035,21	5 904 828,27	65 812,86	11 265 226,66	4 235 643,49	19 186,57	121 248 733,06
Pożyczki udzielone	81 481 372,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81 481 372,26
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	25 237 769,91	88 598,25	0,00	32 012,07	18 181,97	0,00	25 376 562,20
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	24 186 507,00	3 768,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 190 275,00
Zobowiązania krótkoterminowe	9 484 229,66	4 802 419,36	497 123,16	5 595 609,69	4 466 598,65	76 234,06	24 922 214,58
Aktywa netto	251 782 911,13	1 013 810,66	-404 913,30	6 159 532,90	299 533,87	-57 047,49	258 793 827,77
Aktywa przypadające na udziały niekontrolujące	126 222 082,38	536 222,85	-156 166,17	4 099 711,14	150 266,94	-16 910,04	130 835 207,09
Przychody ze sprzedaży	17 236 036,49	227 000,00	28 800,00	0,00	0,00	0,00	17 491 836,49
Pozostałe przychody operacyjne	7 186 056,80	251,58	288,58	0,56	0,74	1,34	7 186 599,60
Zysk(strata) netto	15 197 823,24	74 100,67	-150 832,51	-494 161,03	-729 806,27	-33 820,10	13 863 304,00
Inne całkowite dochody							0,00
Całkowity dochód/strata netto za okres	15 197 823,24	74 100,67	-150 832,51	-494 161,03	-729 806,27	-33 820,10	13 863 304,00
Przypadający na udziały niekontrolujące	7 598 911,62	37 050,34	-75 416,26	-247 080,52	-364 903,14	-16 910,05	6 931 652,00

GRUPA UNIDEVELOPMENT

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Stan na 31.12.2024	Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	1 FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k.	Fama Development Sp. z o.o.	Ursa SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Razem
Udział niekontrolujący (%)	50	50	50	50	50	
Aktywa trwałe, w tym:	176 290 771,18	32 578,00	48 596,00	1 050 073,00	798 115,00	178 220 133,18
Nieruchomość inwestycyjna	148 500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148 500 000,00
Pożyczki udzielone	27 765 809,14	0,00	0,00	0,00	0,00	27 765 809,14
Aktywa obrotowe, w tym:	100 233 572,70	5 880 042,78	59 983,77	11 375 965,95	4 861 539,89	122 411 105,09
Pożyczki udzielone	74 482 201,46	0,00	0,00	0,00	0,00	74 482 201,46
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	25 897 401,72	73 961,69	0,00	28 026,53	5 997,66	26 005 387,60
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	24 013 272,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 013 272,00
Zobowiązania krótkoterminowe	14 041 854,27	4 898 949,10	362 660,56	5 744 318,49	4 624 317,09	29 672 099,51
Aktywa netto	236 585 087,89	939 709,99	-254 080,79	6 653 693,93	1 029 340,14	244 953 751,16
Aktywa przypadające na udziały niekontrolujące	118 623 170,76	499 172,51	-80 749,91	4 346 791,66	515 170,08	123 903 555,09
Przychody ze sprzedaży	198 217 873,70	0,00	25 560,00	0,00	0,00	198 243 433,70
Pozostałe przychody operacyjne	91 818 801,65	3,05	1,82	2,88	1 781,80	91 820 591,20
Zysk(strata) netto	119 785 058,43	-139 880,37	-83 953,82	-29 497,99	346 281,80	119 878 008,05
Inne całkowite dochody						0,00
Całkowity dochód/strata netto za okres	119 785 058,43	-139 880,37	-83 953,82	-29 497,99	346 281,80	119 878 008,05
Przypadający na udziały niekontrolujące	59 892 529,22	-69 940,19	-41 976,91	-14 749,00	173 140,90	59 939 004,03

6.13. Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych

W chwili obecnej nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez akcjonariuszy w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nich akcji Spółki dominującej.

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

6.14. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	85 530 076,46	58 967 774,70
Zobowiązania z tytułu kredytów	29 020 937,69	2 819 300,51
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 509 138,77	56 148 474,19
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	54 126 860,86	80 555 009,30
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	13 790 284,58	14 478 234,61
Zobowiązania z tytułu kredytów	40 336 576,28	66 076 774,69
RAZEM	139 656 937,32	139 522 784,00

Za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

Opis	Kredyty	Pożyczki	Leasing	Obligacje	Inne zob. finansowe (Koszty emisji obligacji)	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	83 374 309,81	0,00	17 259 495,47	56 148 474,19	0,00	156 782 279,47
Zaciągnięcia (gotówka)	162 093 081,34	37 000 000,00		55 000 000,00		254 093 081,34
Nowe umowy Najmu/leasingu			640 917,60			640 917,60
Spłaty (gotówka)	-162 312 777,21	-37 000 000,00	-2 929 039,56	-54 900 000,00		-257 141 816,77
Spłaty (bezgotówkowe)						0,00
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	-3 361 384,55	-1 274 974,32	-937 547,67	-5 550 500,16	-1 145 690,93	-12 270 097,63
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)						0,00
Naliczone odsetki, prowizje	3 361 385,01	1 274 974,32	937 547,67	5 550 500,16	1 145 690,93	12 270 098,09
Pozostałe zmiany	34 495,67					34 495,67
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-41 311,52			260 664,58		219 353,06
Stan na dzień 31 grudnia 2025	83 147 798,55	0,00	14 971 373,51	56 509 138,77	0,00	154 628 310,83

Za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

Opis	Kredyty	Pożyczki	Leasing	Obligacje	Inne zob. finansowe (Koszty emisji obligacji)	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024 roku	49 057 692,99	50 087 658,30	27 025 129,46	56 177 590,70	0,00	182 348 071,45
Zaciągnięcia (gotówka)	99 681 942,96	0,00		11 400 000,00		111 081 942,96
Nowe umowy Najmu/leasingu			0,00			0,00
Spłaty (gotówka)	-65 280 897,76	-50 000 000,00	-11 616 348,99	-11 400 000,00		-138 297 246,75
Spłaty (bezgotówkowe)						0,00
Spłaty odsetek i prowizji (gotówka)	-3 312 608,32	-2 813 084,70	-1 116 426,04	-5 550 500,16	-560 869,04	-13 353 488,26
Spłaty odsetek i prowizji (bezgotówkowe)						0,00
Naliczone odsetki, prowizje	3 321 312,04	2 813 084,70	1 116 426,04	5 550 500,16	560 869,04	13 362 191,98
Pozostałe zmiany	90 253,48		1 850 715,00			1 940 968,48
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-183 385,58	-87 658,30		-29 116,51		-300 160,39
Stan na dzień 31 grudnia 2024	83 374 309,81	0,00	17 259 495,47	56 148 474,19	0,00	156 782 279,47

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2025

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	88 872 000,00 4 000 000,00	0,00 0,00	15.06.2028	kredyt deweloperski kredyt VAT

Zabezpieczenia:

1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.

2. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje:

- a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,
- c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),
- e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 czerwca 2031 roku,

f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 133.308.000,00 PLN (słownie złotych: sto trzydzieści trzy miliony trzysta osiem tysięcy, 00/100),

g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.

3. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 22.218.000,00 PLN (słownie złotych: dwadzieścia dwa miliony dwieście osiemnaście tysięcy, 00/100).

4. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje:

- a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,
- c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),
- e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 czerwca 2031 roku,

f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 22.218.000,00 PLN (słownie złotych: dwadzieścia dwa miliony dwieście osiemnaście tysięcy, 00/100).

g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.

5. Hipoteka umowna łączna do kwoty 246.780.000,00 PLN (słownie złotych: dwieście czterdzieści sześć milionów siedemset osiemdziesiąt tysięcy złotych 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz kredytu udzielonego na podstawie Umowy na VAT, Kredytu deweloperskiego Etap I (zdefiniowany w dalszej części Umowy), Kredytu na VAT ETAP I (zdefiniowany w dalszej części Umowy), roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana:

a) na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Janusza Kusocińskiego 5, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3,

b) docelowo na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2, dalej łącznie („Nieruchomość”)

20694/3

6. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia:

a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 51.896.321,89 PLN

b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100).

Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim.

c) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji PD dot. Kusocińskiego Etap II (budynek B) nieruchomości opisana w pkt. 5 lit.b powyżej zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą przedsięwzięcia deweloperskiego.

d) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Etap II do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość

Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 126.995.000,00 PLN. Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim.

7. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego Kusocińskiego Etap I (budynek A).

Wpłaty nabywców będą dokonywane na:

a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej;

b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach.

Środki zgromadzone na MRPO Etap I będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO Etap I. Dopuszcza się przekazywanie środków z „MRPO ETAP I” na Rachunek Cesji 1 za pośrednictwem Rachunku Zastrzeżonego.

8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego Kusocińskiego Etap II (budynek B).

Wpłaty nabywców będą dokonywane na:

a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej;

b) Rachunek Cesji 3 w pozostałych przypadkach.

Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 3, po spełnieniu warunków określonych w umowie MRPO.

9. Zestaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku wraz z ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym).

10. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz banku na:

a) wierzytelnościach z MRPO Etap I, (nr 21 1540 1056 2105 0006 8728 0003) prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na rachunek Cesji 1 w banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO Etap I.

b) na wierzytelnościach z MRPO Etap I prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego dot. Kusocińskiego ETAP I (budynek A) w innym banku w zakresie umów deweloperskich zawieranych po dniu 30 czerwca 2024 roku wraz z pełnomocnictwem dla banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwoty na rachunek cesji jeden w banku pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą gdy wypłata środków z rachunku MRPO Etap I na rzecz kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO Etap I;

c) na wierzytelnościach z rachunku zastrzeżonego (tj. rachunku nr 91 1540 1056 2105 0006 8728 0004 w BOŚ S.A. oraz rachunku zastrzeżonego prowadzonego w innym banku) powiązanego z MRPO Etap I, wraz z pełnomocnictwem dla banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na rachunek cesji 1 w banku w przypadku przekazywania środków z MRPO Etap I na rachunek cesji jeden za pośrednictwem rachunku zastrzeżonego. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku MRPO Etap I na rzecz kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO Etap I.

11. Potwierdzone przelew należności z tytułu:

a) środków zwolnionych z MRPO Etap I prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na rachunek cesji 1 w banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO Etap I.

b) środków zwolnionych z MRPO Etap I prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego Kusocińskiego etap 1 (budynek A) w innym banku w zakresie umów deweloperskich zawieranych po dniu 30 czerwca 2024 roku, wraz z pełnomocnictwem dla banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na rachunek cesji 1 w banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku MRPO na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO Etap I.

Dopuszcza się przekazywanie środków z MRPO Etap I na rachunek cesji 1 za pośrednictwem rachunku zastrzeżonego. W takim przypadku zabezpieczeniem kredytu jest również potwierdzona cesja należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO Etap I prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na rachunek cesji 1 w banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku MRPO Etap I na rzecz kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO Etap I.

12. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w Banku.

13. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego dot. Kusocińskiego ETAP II (budynek B) wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA).

Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego dot. Kusocińskiego Etap II (budynek B). Ustanowienie zabezpieczenia (dot. Gwarancji) nie jest wymagane w przypadku zastosowania potrąceń kaucji gwarancyjnej w kwocie nie niższej niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z każdej faktury.

Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 4 założony w Banku.

14. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek.

15. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi:

a) 9.500,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy pięćset, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;

- b) 6.000,00 PLN (słownie złotych: sześć tysięcy, 00/100) netto za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
c) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym;
d) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m2 powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.
Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu.
16. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyiciela (Cost Overrun).
Zabezpieczenia o których mowa w 3 pkt 18 ppkt 5,6a), 6b), 7,9,10,11 i 14 stanowią zabezpieczenia wspólne:
a) umowy kredytowej nr U0003743615347 o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 29 grudnia 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami („kredyt deweloperski ETAP I”)
b) umowy kredytowej nr U0003743616570 o kredyt na vat odnawialny w rachunku kredytowym z 29 grudnia 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami („kredyt na VAT ETAP I”)
c) kredytu,
d) kredytu udzielonego kredytobiorcy na mocy umowy na VAT.

Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne:

- a) Kredytu,
b) Kredytu na VAT.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00	1 003 058,38	31.08.2027	kredyt obrotowy

Zabezpieczenia:

Hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100) ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Banku na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 318, 319 oraz 320 o łącznej powierzchni 12 873 m2, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00185269/7, stanowiąca własność Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142567076, NIP: 5213578406),
2) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,
3) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone do kwoty 4.000.000,00 zł przez Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000454437, w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki, REGON: 141412526, NIP: 521348378, kapitał zakładowy: 6.675.000,00 zł,
4) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy nr 33 9043 1070 2122 0100 4072 0001, prowadzonego w Banku,
5) przelew wierzytelności pieniężnych netto z tyt. dwóch Umów na komercjalizację projektów deweloperskich z dn. 03.01.2022 r. z późn. zm. („Kusocińskiego – etap 1” oraz „Kusocińskiego – etap 2”) zawartych pomiędzy Kredytobiorcą jako Zleceniobiorcą oraz Uni 4 Sp. z o. o. jako Zleceniodawcą, stanowiący także zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy nr 210/OP/KRB/1004072/2023 z dn. 20.09.2023 r. z późn. zm.
6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz Poręczyiciela tj. Unidevelopment S.A. do kwoty 6.000.000,00 zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, § 1, pkt. 5 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.,
7) oświadczenie Dłużnika hipotecznego tj. Nowa Idea Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000.000,00 zł z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, § 1, pkt. 6 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
VeloBank S.A.	40 000 000,00	9 076 434,73	20.03.2027	Kredyt inwestycyjny
	1 000 000,00	944 299,04		Kredyt VAT

Zabezpieczenia:

- 1) Hipoteka umowna do kwoty 72.750.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z tytułu udzielenia Kredytów, ustanowiona na rzecz Banku z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości stanowiącej działki ew. o nr 12/1, 19/1, 14/9, 10/12, 11/8 o powierzchni 0,9217 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00489980/2,
2) Pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku,
3) Przelew wierzytelności z umów zawartych i zawieranych przez Kredytobiorcę z nabywcami lokali i miejsc postojowych realizowanych w ramach Inwestycji,
4) Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy Inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych na kwotę nie niższą niż kontrakt z generalnym wykonawcą, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu Kredytów,
5) Poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,

- 6) Zastaw finansowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku,
- 7) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku,
- 8) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- 9) Zastaw ustanowiony na rzecz Banku w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego na 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy,
- 10) Przelew wierzytelności z umowy zawartej przez Kredytobiorcę z generalnym wykonawcą robót budowlanych w Inwestycji,
- 11) Weksel własny in blanco na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową wystawionego przez Kredytobiorcę dla Banku,
- 12) Umowa wsparcia zwrata z Unidevelopment S.A. na wypadek przekroczenia kosztów.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 997 352,21	20.08.2027	kredyt rewolwingowy

Zabezpieczenia:

1. Przelew wierzytelności z umowy pożyczki nr 15-2021 z dn. 04.11.2021 r. z późn. zm. zawartej w Warszawie pomiędzy Unidevelopment S.A. a Uni 2 Sp. z o.o. w kwocie 40 mln złotych, do wysokości zadłużenia kredytu, nie więcej niż do kwoty 10 mln złotych;
2. 3 szt. weksli in blanco wystawionych przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową
3. Stosowne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego wystawionego na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej do kwoty 7.500.000 PLN z możliwością wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 20.08.2030 r.
4. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy nr 28 8923 0008 0026 9717 2000 0002 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz wszelkich innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank w trakcie obowiązywania Umowy.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	161 433 134,00	0,00	31.01.2029	kredyt deweloperski

Zabezpieczenia:

- 1) umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych - Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, zawartej w dniu 10.09.2025 roku z Unibep Spółką Akcyjną z siedzibą w Bielsku Podlaskim (17-100), ul. 3- go Maja 19, wraz z późn. zmianami, obejmującej naliczenie kar umownych, odszkodowania oraz ewentualnych wierzytelności z tytułu wykonania zastępczego, usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi o ile takie wierzytelności będą należne od GW na rzecz Kredytobiorcy,
- 2) polisy ubezpieczenia kredytowanej Inwestycji w trakcie budowy od ryzyk budowlano-montażowych na kwotę nie niższą niż wynagrodzenie GW, a po zakończeniu Inwestycji oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie - cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości na wartość nie niższą niż saldo Kredytu pozostałego do spłaty,
- 3) Przelew majątkowych praw autorskich do dokumentacji projektowej. Umowa cesji z przedmiotowej umowy zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym wejście w życie w przypadku wypowiedzenia przez Bank umowy kredytowej,
- 4) umowy o pełnienie nadzoru inwestorskiego.
Ustanawiana na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
2. Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunku otwartego przez Bank do obsługi podatku VAT w ramach mechanizmu podzielonej płatności oraz z ograniczeniem wynikającym z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
Ustanawiane jest na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
3. Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i z wyłączeniem rachunku otwartego przez Bank do obsługi podatku VAT w ramach mechanizmu podzielonej płatności, wraz z klauzulą kompensacyjną (Rachunek Bieżący, Zastrzeżony i pomocniczy do rozliczeń środków z OMRP).
Ustanawiane odrębnie na rzecz każdego z Banków.
4. Hipoteka umowna do kwoty 242 149 701,00 PLN ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń (administratora hipoteki na podstawie art. 682 Ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece) na przysługującym Kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr WA6M/00161295/9, zwanej dalej „Nieruchomością”, ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu zaspokojenia.
5. Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony odrębnie przez Kredytobiorcę na rzecz każdego z Banków.
6. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji, wystawione odrębnie na rzecz każdego z Banków.
7. Umowa Wsparcia/gwarancji pokrycia niedoboru środków, do kwoty 20 000 000,00 PLN zawarta pomiędzy Kredytobiorcą, Unidevelopment S.A. i BOŚ S.A.
Ustanawiana jest na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	6 000 000,00	0,00	30.04.2028	kredyt VAT

Zabezpieczenia:

- Pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunku VAT oraz z ograniczeniem wynikającym z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
- Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i rachunku zwrotu VAT wraz z klauzulą kompensacyjną (Rachunek Bieżący, Zastrzeżony i pomocniczy do rozliczeń środków z OMRP i RZ).
- Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
- Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000 000,00	12 999 793,33	30.09.2027	Kredyt nieodnawialny

Zabezpieczenia:

- Hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty Kredytu, tj. 45 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych, 00/100), na nieruchomościach opisanych w KW nr WA3M/00536727/6, RA1R/00162158/9 i RA1R/00160729/9 na drugim miejscu wraz z roszczeniem do przeniesienia na pierwsze miejsce. Docelowo hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu.
- Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem rachunku zwrotu VAT wraz z klauzulą kompensacyjną.
- Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT.
- Cesja wierzytelności z umów:
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 marca 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 3 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 31 marca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022 roku zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy LYKKE UDM Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna) a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 lutego 2024 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 9 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,
 - Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 4 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.
- Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
- Kaucja środków pieniężnych w wysokości 4 000 000,00 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowanych na rachunku prowadzonym przez BOŚ S.A. (kaucja środków wspólna dla transakcji

Strona 8 z 15

KLAUZULA POUFNOŚCI: BOŚ POUFNE - Zewnętrzne

kredytu obrotowego udzielonego Umową Kredytu Nieodnawialnego Nr S/78/05/2023/1056/K/KON z dnia 13.09.2023 roku.

- Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego NOWA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego UNI 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, Regon 389476801, KRS 0000910953 z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 648 000,00	10 217,47	15.03.2026	kredyt deweloperski
	3 000 000,00	475 756,45		kredyt VAT

Zabezpieczenia:

1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.

2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 3. Wexsel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100),

g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.

5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,

i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,

j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,

k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),

l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku,

m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100),

n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.

6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana:

a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3. Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku.

b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział

Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2. Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” dalej („Nieruchomość”).

7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia: a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100), b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim.

8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wpłaty nabywców będą dokonywane na: a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika

z ustawy deweloperskiej; b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach. Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO. 9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.

10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.

11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia

Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rekójni ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury). Wartość zabezpieczenia wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100). Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku.

12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi:

a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego; b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym; c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej. Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu.

13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokad na rachunku bieżącym).

14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun).

15. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawięcia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek. Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne:

- a) Kredytu,
- b) Kredytu na VAT.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00	2 333 326,59	31.08.2027	kredyt obrotowy

Zabezpieczenia:

1) Hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100) ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Banku na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 318, 319 oraz 320 o łącznej powierzchni 12 873 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00185269/7, stanowiąca własność Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142567076, NIP: 5213578406),

2) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,

3) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone do kwoty 4.000.000,00 zł przez Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000454437, w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki, REGON: 141412526, NIP: 521348378, kapitał zakładowy: 6.675.000,00 zł,

4) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy nr 33 9043 1070 2122 0100 4072 0001, prowadzonego w Banku,

5) przelew wierzytelności pieniężnych netto z tyt. dwóch Umów na komercjalizację projektów deweloperskich z dn. 03.01.2022 r. z późn. zm. („Kusocińskiego – etap 1” oraz „Kusocińskiego – etap 2”) zawartych pomiędzy Kredytobiorcą jako Zleceniobiorcą oraz Uni 4 Sp. z o. o. jako Zleceniodawcą, stanowiący także zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy nr 210/OP/KRB/1004072/2023 z dn. 20.09.2023 r. z późn. zm.

6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz Poręczyciela tj. Unidevelopment S.A. do kwoty 6.000.000,00 zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 5 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.,

7) oświadczenie Dłużnika hipotecznego tj. Nowa Idea Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000.000,00 zł z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 6 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
VeloBank S.A.	47 500 000,00	0,00	20.03.2027	kredyt deweloperski
	1 000 000,00	0,00		kredyt VAT

Zabezpieczenia:

- 1) Hipoteka umowna do kwoty 72.750.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z tytułu udzielenia Kredytów, ustanowiona na rzecz Banku z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości stanowiącej działki ew. o nr 12/1, 19/1, 14/9, 10/12, 11/8 o powierzchni 0,9217 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00489980/2,
- 2) Pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku,
- 3) Przelew wierzytelności z umów zawartych i zawieranych przez Kredytobiorcę z nabywcami lokali i miejsc postojowych realizowanych w ramach Inwestycji,
- 4) Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy Inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych na kwotę nie niższą niż kontrakt z generalnym wykonawcą, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu Kredytów,
- 5) Poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 6) Zastaw finansowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku,
- 7) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku,
- 8) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- 9) Zastaw ustanowiony na rzecz Banku w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego na 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy,
- 10) Przelew wierzytelności z umowy zawartej przez Kredytobiorcę z generalnym wykonawcą robót budowlanych w Inwestycji,
- 11) Weksel własny in blanco na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową wystawionego przez Kredytobiorcę dla Banku,
- 12) Umowa wsparcia zwarta z Unidevelopment S.A. na wypadek przekroczenia kosztów.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2025

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 648 000,00	0,00	15.03.2026	kredyt deweloperski
	3 000 000,00	0,00		kredyt VAT

Zabezpieczenia:

1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.
2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100).
3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100).
4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje:
 - a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,
 - c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),
 - e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku,
 - f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100),
 - g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.
5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje:

- h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,
- j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
- k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),
- l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku,
- m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100),
- n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.
6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana:
- a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3.
- Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku.
- b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2.
- Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”.
- dalej („Nieruchomość”).
7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia:
- a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100),
- b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim.
8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
- Wpłaty nabywców będą dokonywane na:
- a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej;
- b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach.
- Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO.
9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.
10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.
11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury).
- Wartość zabezpieczenia wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100).
- Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku.
12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi:
- a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego;

b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym;

c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.

Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu.

13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym).

14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun).

15. Podporządkowanie spłaty Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek.

Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne:

a) Kredytu,

b) Kredytu na VAT.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Lubelski Bank Spółdzielczy	15 000 000,00	14 991 867,03	31.05.2026	kredyt deweloperski

Zabezpieczenia:

1. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową

2. pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010

3. hipoteka umowna do sumy 30.000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obręb ewidencyjny Kaptur składającej się z działek oznaczonych numerami 324, 325, 326 o łącznym obszarze 1,12671 ha, opisanej w KW nr RA1R/00185271/4 na rzecz Banku Inicjującego jako administratora hipoteki, zgodnie z Umową o ustanowieniu administratora hipoteki umownej w konsorcjum bankowym z dnia 29.07.2024r. Lubelski Bank Spółdzielczy (Bank Inicjujący) jako administrator hipoteki działa w imieniu własnym i na rachunek własny z zabezpieczeniem do sumy 10.000.000,00zł, w imieniu własnym, lecz na rachunek Banku Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank Uczestniczący) z zabezpieczeniem do sumy 20.000.000,00zł.

4. cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) Nr 1091839253 dotyczącej przedmiotu ubezpieczenia: Budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynku 4A z lokalami usługowymi w parterze i budynku 4B bez lokali usługowych) z garażami podziemnymi na poziomie -1, drogami wewnętrznymi i parkingiem, jak również kompleksowym, wykończeniem części wspólnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach 324, 325, 326 z obręgu 0010 - Kaptur ark.20, położonych w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu na rzecz Banku Inicjującego i Banku Uczestniczącego.

5. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na rzecz: Lubelskiego Banku Spółdzielczego do sumy 7.500.000,00 zł, na rzecz Bank Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku do sumy 15.000.000,00zł.

6. poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 2.500.000,00 zł na rzecz Lubelskiego Banku Spółdzielczego, na rzecz Bank Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku do sumy 5.000.000,00zł wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwot odpowiadającym ww. wartościom poręczenia.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
VeloBank S.A.	40 000 000,00 1 000 000,00	9 000 330,53 0,00	20.03.2027	Kredyt inwestycyjny Kredyt VAT

Zabezpieczenia:

1) Hipoteka umowna do kwoty 72.750.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt dwa miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z tytułu udzielenia Kredytów, ustanowiona na rzecz Banku z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości stanowiącej działki ew. o nr 12/1, 19/1, 14/9, 10/12,11/8 o powierzchni 0,9217 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00489980/2,

2) Pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku,

3) Przelew wierzytelności z umów zawartych i zawieranych przez Kredytobiorcę z nabywcami lokali i miejsc postojowych realizowanych w ramach Inwestycji,

4) Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy Inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych na kwotę nie niższą niż kontrakt z generalnym wykonawcą, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu Kredytów,

5) Poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,

- 6) Zastaw finansowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku,
- 7) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na rachunku bieżącym, MRP i RWW prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku,
- 8) Zastaw rejestrowy na rzecz Banku na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- 9) Zastaw ustanowiony na rzecz Banku w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego na 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy,
- 10) Przelew wierzytelności z umowy zawartej przez Kredytobiorcę z generalnym wykonawcą robót budowlanych w Inwestycji,
- 11) Weksel własny in blanco na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową wystawionego przez Kredytobiorcę dla Banku,
- 12) Umowa wsparcia zwarta z Unidevelopment S.A. na wypadek przekroczenia kosztów.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00	1 344 979,19	31.08.2027	kredyt obrotowy

Zabezpieczenia:

Hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100) ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Banku na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 318, 319 oraz 320 o łącznej powierzchni 12 873 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00185269/7, stanowiąca własność Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142567076, NIP: 5213578406),

2) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,

3) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone do kwoty 4.000.000,00 zł przez Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000454437, w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki, REGON: 141412526, NIP: 521348378, kapitał zakładowy: 6.675.000,00 zł,

4) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy nr 33 9043 1070 2122 0100 4072 0001, prowadzonego w Banku,

5) przelew wierzytelności pieniężnych netto z tyt. dwóch Umów na komercjalizację projektów deweloperskich z dn. 03.01.2022 r. z późn. zm. („Kusocińskiego – etap 1” oraz „Kusocińskiego – etap 2”) zawartych pomiędzy Kredytobiorcą jako Zleceniobiorcą oraz Uni 4 Sp. z o. o. jako Zleceniodawcą, stanowiący także zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy nr 210/OP/KRB/1004072/2023 z dn. 20.09.2023 r. z późn. zm.

6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz Poręczyciela tj. Unidevelopment S.A. do kwoty 6.000.000,00 zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, § 1, pkt. 5 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.,

7) oświadczenie Dłużnika hipotecznego tj. Nowa Idea Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000.000,00 zł z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, § 1, pkt. 6 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2025	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000 000,00	14 999 399,53	30.09.2027	Kredyt nieodnawialny

Zabezpieczenia:

1. Hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty Kredytu, tj. 45 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych, 00/100), na nieruchomościach opisanych w KW nr WA3M/00536727/6, RA1R/00162158/9 i RA1R/00160729/9 na drugim miejscu wraz z roszczeniem do przeniesienia na pierwsze miejsce. Docelowo hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu.

2. Zastaw finansowy na wierzytelności do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy w BOŚ S.A. z wyjątkiem rachunku zwrotu VAT wraz z klauzulą kompensacyjną.

3. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT.

4. Cesja wierzytelności z umów:

1) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 marca 2023 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

2) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 3 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

3) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 31 marca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

4) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

5) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022 roku zawarta pomiędzy UNI 2 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

6) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy LYKKE UDM Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna) a Unidevelopment S.A.,

7) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

8) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 lutego 2024 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 9 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.,

9) Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego z dnia 1 września 2021 roku wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy UNI 4 Sp. z o.o. a Unidevelopment S.A.

5. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.

6. Kaucja środków pieniężnych w wysokości 4 000 000,00 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowanych na rachunku prowadzonym przez BOŚ S.A. (kaucja środków wspólna dla transakcji

Strona 8 z 15

KLAUZULA POUFNOŚCI: BOŚ Pufne - Zewnętrzne

kredytu obrotowego udzielonego Umową Kredytu Nieodnawialnego Nr S/78/05/2023/1056/K/KON z dnia 13.09.2023 roku.

7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

8. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego NOWA IDEA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

9. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego UNI 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, Regon 389476801, KRS 0000910953 z siedzibą w Warszawie, Regon 142567076, KRS 0000908454, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31-12-2024

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Alior Bank S.A.	68 000 000,00	10 410 381,40	15.03.2026	kredyt deweloperski
	3 000 000,00	0,00		kredyt VAT

Zabezpieczenia:

1. Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku.

2. Poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez UNIDEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03285 Warszawa, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000454437, posiadającą NIP: 5213483781, REGON: 141412526, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 6.675.000,00 PLN na dzień 28 grudnia 2023 roku (dalej „Poręczyciel”) do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 3. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową poręczony przez Poręczyciela. Poręczenie wekslowe do kwoty stanowiącej 25% kwoty Kredytu, tj. 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100). 4. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: a) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, b) oznaczenie osoby składającej oświadczenie, c) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji, d) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego), e) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku, f) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 102.972.000,00 PLN (słownie złotych: sto dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100),

g) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.

5. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, w którym zostaną zawarte co najmniej poniższe informacje: h) oznaczenie notariusza, przed którym składane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,

i) oznaczenie osoby składającej oświadczenie,

j) oznaczenie Umowy, do której wydawane jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji,

k) oznaczenie trybu, w jakim wydane jest oświadczenie (art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego),

l) oznaczenie daty, do kiedy Bank jest uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tj. do dnia 15 marca 2029 roku,

m) oznaczenie maksymalnej kwoty egzekucji tj. kwota 17.162.000,00 PLN (słownie złotych: siedemnaście milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące, 00/100),

n) zawarcie klauzuli, że Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności rygoru wielokrotnie, zarówno o całość jak i o część roszczenia.

6. Hipoteka umowna łączna do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu oraz Kredytu na VAT, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana:

a) docelowo na pierwszym miejscu (po wykreślonej hipotece ustanowionej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”) na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 88/3 oraz 88/4 o łącznej powierzchni 0,3392 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00320694/3. Aktualnie w KW GD1G/00320694/3 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” oraz ujawniona została wzmianka dotycząca wykreślenia tej hipoteki. Po wykreśleniu ww. hipoteki umownej do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100), jako pierwsza w kolejności zaspokojenia zostanie wpisana hipoteka umowna łączna

do kwoty 107.472.000,00 PLN (słownie złotych: sto siedem milionów czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące, 00/100) stanowiąca zabezpieczenie ww. kredytów Banku.

b) na drugim miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności do nieruchomości położonej w Gdańsku, obejmującej działki 90/3 oraz 90/5 o łącznej powierzchni 0,3885 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział

Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00307023/2. Hipoteka na rzecz Banku w KW nr GD1G/00307023/2 zostanie ustanowiona po hipotece do kwoty 1.000.000,00 PLN (słownie złotych: jeden milion, 00/100) wpisanej na rzecz Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” dalej („Nieruchomość”).

7. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, w zakresie ubezpieczenia: a) od ryzyk budowlanych jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto kontraktu z generalnym wykonawcą PD, tj. 50.250.000,00 PLN (słownie złotych: pięćdziesiąt milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy, 00/100), b) od ognia i innych zdarzeń losowych - po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do końca Okresu Kredytowania, zawartej z zakładem ubezpieczeń zaakceptowanym przez Bank, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość Nieruchomości zaakceptowana przez Bank, tj. 101.000.000,00 PLN (słownie złotych: sto jeden milionów, 00/100). Kolejne polisy na kwotę nie niższą niż wartości niesprzedanych lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim.

8. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i innej powierzchni w Nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wpłaty nabywców będą dokonywane na: a) MRPO, w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej; b) Rachunek Cesji 1 w pozostałych przypadkach. Środki zgromadzone na MRPO będą przekazywane na Rachunek Cesji 1, na zasadach określonych w umowie MRPO. 9. Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRPO prowadzonego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.

10. Potwierdzony przelew należności z tytułu środków zwalnianych z MRPO prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w BOŚ S.A. wraz z pełnomocnictwem dla Banku do przekazywania bez odrębnego wezwania kwot na Rachunek Cesji 1 w Banku. Pełnomocnictwo będzie znajdowało zastosowanie z chwilą, gdy wypłata środków z rachunku na rzecz Kredytobiorcy będzie możliwa zgodnie z postanowieniami umowy MRPO.

11. Potwierdzony przelew wierzytelności dotyczący wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a wykonawcą Przedsięwzięcia

Deweloperskiego wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi ubezpieczeniowa wystawiona przez inny podmiot/bank niż Alior Bank SA), o ile z umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynika zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i z tej formy zabezpieczenia Kredytobiorca skorzystał. Suma gwarancyjna nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku zastosowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy jednocześnie w formie gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej, łączna wartość gwarancji oraz kaucji gwarancyjnej nie niższa niż 5,00% wynagrodzenia netto wynikającego z umowy z Wykonawcą Przedsięwzięcia Deweloperskiego (z zastrzeżeniem, iż kaucje gwarancyjne potrącane są z każdej faktury). Wartość zabezpieczenia wynosi 2.512.500,00 PLN (słownie złotych: dwa miliony pięćset dwanaście tysięcy pięćset, 00/100). Wpłaty będą dokonywane na Rachunek Cesji 2 założony w Banku.

12. Notarialne nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej powstałej w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego udzielonego przez Kredytobiorcę. Minimalna cena, po której Bank może dokonać sprzedaży w ramach finansowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi:

a) 9.000,00 PLN (słownie złotych: dziewięć tysięcy, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego; b) 15.000,00 PLN (słownie złotych: piętnaście tysięcy, 00/100) netto za każde miejsce postojowe w garażu podziemnym; c) 1.000,00 PLN (słownie złotych: jeden tysiąc, 00/100) netto za 1 m² powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej. Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku spłaty w wynikającym z Umowy terminie jakiegokolwiek kwoty z tytułu Kredytu, tj. gdy opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekroczy 31 dni, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu.

13. Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku oraz ich blokadą (bez blokady na rachunku bieżącym).

14. Gwarancja pokrycia kosztów realizacji kredytowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu udzielona przez Poręczyciela (Cost Overrun).

15. Podporządkowanie spłacie Kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim – w tym podporządkowanie pożyczek finansujących wkład własny Kredytobiorcy w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia zestawienia pożyczek wraz z umowami pożyczek. Zabezpieczenia, o których mowa w paragrafie 3 pkt 18 ppkt 6-15 Umowy stanowią zabezpieczenia wspólne:

a) Kredytu,

b) Kredytu na VAT.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Lubelski Bank Spółdzielczy	11 000 000,00	11 000 019,36	30.06.2025	kredyt deweloperski

Zabezpieczenia:

1. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
2. pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010
3. hipoteka umowna do sumy 22.000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu przy ul. Listopadowej stanowiącej działki oznaczone numerami 327, 328, 329 o łącznym obszarze całej nieruchomości 1,2511 ha, powstałych w wyniku podziału działki 231/157, 231/163, 301/6, arkusz 20 obręb 0010 - Kaptur stanowiącej własność Nowa Idea Sp. z o.o. wpisanej do księgi wieczystej KW nr RA1R/00176351/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych 4. cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) Nr 1082849418 w zakresie przedmiotu: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych 3A i 3B z garażami podziemnymi na poziomie -I zgodnie z umową nr IZP/11/U05/AM/2023/33 z dnia 12.05.2023r., działki nr 231/157, 301/6 z obrębu 0010-Kaptur ark 20, położonej w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu
5. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę do kwoty 16.500.000,00 zł
6. poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 5.500.000,00 zł wraz z notarialnym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	20 000 000,00	11 399 048,11	31.12.2025	kredyt obrotowy

Zabezpieczenia:

1. Nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kwoty Kredytu, tj. 16.000.000 PLN z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2026 roku
2. Kaucja pieniężna w wysokości 4.000.000 PLN ustanowiona w rozumieniu art. 102 ustawy Prawo bankowe zdeponowana na rachunku bankowym BOŚ S.A.
3. Cesja wierzytelności z umów:
 - a. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 4 stycznia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Coopera Idea sp. z o.o. spółka komandytowa (obecnie Coopera Idea sp. z o.o.), a Unidevelopment S.A.,
 - b. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 3 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A.,
 - c. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 31 marca 2022 r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A.,
 - d. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 czerwca 2022 r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A.,
 - e. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 28 listopada 2022 r. zawarta pomiędzy Uni 2 sp. z o.o., a Unidevelopment S.A.,
 - f. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 1 września 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Lykke UDM sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Lykke Szczeńliwicka sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna), a Unidevelopment S.A.,
 - g. Umowa na inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu Deweloperskiego z dnia 3 stycznia 2022 r. wraz z późniejszymi zmianami zawarta pomiędzy Nowa Idea sp. z o.o., a Unidevelopment S.A.
4. Pełnomocnictwo do dysponowania Rachunkiem Bieżącym oraz innymi rachunkami Kredytobiorcy prowadzonymi w BOŚ S.A. z wyłączeniem rachunków otwartych przez Bank dedykowanych do obsługi podatku VAT.
5. Zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w BOŚ S.A.
6. Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
7. Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Ochrony Środowiska S.A.	64 329 183,54 4 000 000,00	10 084 952,68 1 848 491,64	30.09.2025	kredyt deweloperski kredyt VAT

Zabezpieczenia:

- Hipoteka Umowna do kwoty 102 493 775,31 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00505557/0, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych na wartość kosztów budowy netto wskazanych w umowie z GW, a po zakończeniu inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie niższą niż 150% kwoty Kredytu pozostałego do spłaty - jeden, wspólny wpis dla Kredytu oraz Kredytu na VAT.
- Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach Kredytobiorcy w BOŚ z wyłączeniem rachunku VAT oraz, z ograniczeniem wynikającym z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
- Zastaw finansowy na rzecz Banku na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem środków wpływających na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Pomocniczy i rachunek do obsługi VAT.
- Cesji praw i wierzytelności z Dokumentów Projektu, w tym w szczególności z następujących umów:
 - z umów ubezpieczenia od ryzyk budowlanych – montażowych na kwotę nie niższą niż wynagrodzenie GW określone w umowie zawartej pomiędzy GW a Kredytobiorcą,
 - z umowy z Generalnym Wykonawcą,
 - z umowy o inwestorstwo zastępcze, komercjalizację projektu deweloperskiego.
- Cesja wierzytelności z gwarancji dobrego wykonania.
- Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000 000,00	4 999 982,14	31.08.2025	kredyt rewolwingowy

Zabezpieczenia:

- Gwarancja spłaty kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Kryzysowych, w wysokości 80% kwoty kredytu, tj. do kwoty 4.000.000 PLN. Okres obowiązywania gwarancji wynosi od 08.11.2023 r. Do dnia 30.11.2025 r. (3 msc dłużej niż termin spłaty kredytu).
- Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawioną przez Kredytobiorcę na rzecz BGK
- Przelew wierzytelności z umowy pożyczki nr 15-2021 z dnia 04.11.2021r. z późn. zm. zawartej w Warszawie pomiędzy Unidevelopment S.A. a UNI 2 Sp. z o.o. w kwocie 40.000.000 PLN, do wysokości zadłużenia kredytu, nie więcej niż do kwoty 7.500.000 PLN.
- 3 szt. weksli własnych in blanco wystawionych przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Kredytobiorcę w trybie art. 777 §1 pkt. 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego wystawionego na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej do kwoty 7.500.000 PLN z możliwością wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi w terminie 24 miesięcy od daty wymagalności kredytu, tj. do dnia 31.08.2027 r.
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy nr 28 8923 0008 0026 9717 2000 0002 prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej oraz wszelkich innych rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez Bank w trakcie obowiązywania Umowy.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Lubelski Bank Spółdzielczy w konsorcjum z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	15 000 000,00	15 000 575,68	30.09.2025	kredyt deweloperski

Zabezpieczenia:

- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
- pełnomocnictwo do rachunku 49874100040090102020000010
- hipoteka umowna do sumy 30.000.000,00 zł na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obręb ewidencyjny Kaptur składającej się z działek oznaczonych numerami 324, 325, 326 o łącznym obszarze 1,12671 ha, opisanej w KW nr RA1R/00185271/4 na rzecz Banku Inicjującego jako administratora hipoteki, zgodnie z Umową o ustanowieniu administratora hipoteki umownej w konsorcjum bankowym z dnia 29.07.2024 r. Lubelski Bank Spółdzielczy (Bank Inicjujący) jako administrator hipoteki działa w imieniu własnym i na rachunek własny z zabezpieczeniem do sumy 10.000.000,00zł, w imieniu własnym, lecz na rachunek Banku Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank Uczestniczący) z zabezpieczeniem do sumy 20.000.000,00zł.

4. cesja praw z polisy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR/EAR) Nr 1091839253 dotyczącej przedmiotu ubezpieczenia: Budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynku 4A z lokalami usługowymi w parterze i budynku 4B bez lokali usługowych) z garażami podziemnymi na poziomie -1, drogami wewnętrznymi i parkingiem, jak również kompleksowym, wykończeniem części wspólnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach 324, 325, 326 z obrębem 0010 - Kaptur ark.20, położonych w rejonie ul. Listopadowej w Radomiu na rzecz Banku Inicjującego i Banku Uczestniczącego.

5. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, z tytułu Umowy, złożone przez Kredytobiorcę w formie aktu notarialnego na rzecz: Lubelskiego Banku Spółdzielczego do sumy 7.500.000,00 zł, na rzecz Bank Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku do sumy 15.000.000,00zł.

6. poręczenie wg prawa cywilnego przez spółkę Unidevelopment S.A. do kwoty 2.500.000,00 zł na rzecz Lubelskiego Banku Spółdzielczego, na rzecz Bank Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku do sumy 5.000.000,00zł wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwot odpowiadającym ww. wartościom poręczenia.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień 31.12.2024	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000 000,00	1 333 323,68	31.08.2027	kredyt obrotowy

Zabezpieczenia:

1) Hipoteka umowna do kwoty 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100) ustanowiona w formie aktu notarialnego na rzecz Banku na nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 318, 319 oraz 320 o łącznej powierzchni 12 873 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1R/00185269/7, stanowiąca własność Nowa Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142567076, NIP: 5213578406),

2) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową,

3) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone do kwoty 4.000.000,00 zł przez Unidevelopment Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 03-285 Warszawa ul. Ludwika Kondratowicza 37, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000454437, w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki, REGON: 141412526, NIP: 521348378, kapitał zakładowy: 6.675.000,00 zł,

4) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy nr 33 9043 1070 2122 0100 4072 0001, prowadzonego w Banku, 5) przelew wierzytelności pieniężnych netto z tyt. dwóch Umów na komercjalizację projektów deweloperskich z dn. 03.01.2022 r. z późn. zm. („Kusocińskiego – etap 1” oraz „Kusocińskiego – etap 2”) zawartych pomiędzy Kredytobiorcą jako Zleceniobiorcą oraz Uni 4 Sp. z o. o. jako Zleceniodawcą, stanowiący także zabezpieczenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy nr 210/OP/KRB/1004072/2023 z dn. 20.09.2023 r. z późn. zm.

6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz Poręczyciela tj. Unidevelopment S.A. do kwoty 6.000.000,00 zł, z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 5 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.,

7) oświadczenie Dłużnika hipotecznego tj. Nowa Idea Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000.000,00 zł z terminem do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 31.08.2030 r. w trybie art. 777, §1, pkt. 6 k.p.c., złożone na rzecz Banku w formie aktu notarialnego.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2025 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii D	55 000 000,00 /55 000 sztuk po 1 000 zł	56 509 138,77	WIBOR 3M + marża	13.03.2025	13.09.2028*
		56 509 138,77			

*Pierwotne daty wykupu

W Warunkach Emisji Obligacji serii D występuje tylko i wyłącznie wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego. Dotyczy możliwości podwyższenia marży (w przypadku, gdy będzie wyższy niż 0,8) oraz możliwości wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariuszy, gdy przekroczy 1,00. Na koniec 2025 roku wartość tego covenantu wynosiła 18,6%.

Na dzień 31.12.2025 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych oraz Spółka/Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

Terminy płatności odsetek:**Seria D:**

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

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

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, jeżeli Wskaźnik zadłużenia do Kapitału Własnego liczony jako stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym będzie wyższy niż 1,00 Obligatariuszom przysługuje prawo wcześniejszego wykupu obligacji na ich żądanie.

Ponadto, jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniósł 0,19 i został skalkulowany w następujący sposób:

Dług netto	88 038 089,99
Kapitał własny	472 949 278,07
Wartość firmy	0,00
Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego = Dług netto / (Kapitał własny - Wartość firmy)	0,19

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2024 r.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii A	34 900 000,00 /34 900 sztuk po 1 000 zł	35 787 400,22	WIBOR 3M + marża	05.04.2023	05.04.2026*
obligacje serii C	20 000 000,00 /20 000 sztuk po 1 000 zł	20 361 073,97	WIBOR 3M + marża	31.07.2023	31.07.2026*
		56 148 474,19			

*Pierwotne daty wykupu

Obligacje serii A i B w dniu 18.09.2024 roku zostały zasymilowane pod serię A.

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

Terminy płatności odsetek wg stanu na 31.12.2024:**Seria A:**

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

Seria C:

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

Struktura zapadalności obligacji, kredytów przedstawia się w następujący sposób:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) powyżej 1 roku do 3 lat	85 530 076,46	58 967 774,70
b) powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00
RAZEM	85 530 076,46	58 967 774,70

Kredyty długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu obligacji, przedstawia się w następujący sposób:

Na dzień 31.12.2025 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	40 336 576,28	40 333 333,32
b) powyżej 1 roku do 3 lat	85 530 076,46	83 993 930,26
RAZEM	125 866 652,74	124 327 263,58

Na dzień 31.12.2024 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
a) do roku	66 150 213,58	66 041 010,19
b) powyżej 1 roku do 3 lat	58 967 774,70	57 717 999,24
RAZEM	125 044 549,39	123 759 009,43

6.15. Leasing

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania środków transportu i maszyn.

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) poniżej roku	5 165 589,18	5 739 299,57
b) od roku do 5 lat	9 805 784,33	10 250 377,07
c) powyżej 5 lat	0,00	1 269 818,83
RAZEM	14 971 373,51	17 259 495,47

Informacje dodatkowe:

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	2 256 725,09	2 257 936,33
Koszty odsetkowe	899 988,99	974 422,79
Łączne wydatki z umów leasingu	2 929 039,56	2 862 736,91
Koszty leasingu krótkoterminowego	168 849,25	258 778,24
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	9 825,58	9 875,90
RAZEM	6 264 428,47	6 363 750,17

6.16. Rezerwy

Ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Odprawy emerytalne	250 646,00	274 245,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	250 646,00	274 245,00
Odprawy rentowe	17 751,00	21 617,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	0,00	21 617,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	268 397,00	295 862,00
- część długoterminowa	246 216,00	276 592,00
- część krótkoterminowa	22 181,00	19 270,00

Zmiany stanu zobowiązania z tytułu odpraw emerytalno-rentowych ujęte zostały w poniższej tabeli:

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	295 862,00	187 017,00
koszty odsetek	17 084,00	9 487,00
koszty bieżącego zatrudnienia	45 845,00	34 632,00
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-90 394,00	64 726,00
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-65 867,00	49 357,00
- zmian założeń demograficznych	-37 636,00	4 443,00
- zmian założeń finansowych	13 109,00	10 926,00
Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	268 397,00	295 862,00

Obciążenie rachunku wyników z tytułu odpłatno-rentowych przedstawiają się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
wartość zatrudnienia	45 845,00	34 632,00
koszty odsetek	17 084,00	9 487,00
inne korekty	-90 394,00	64 726,00
Koszty ujęte w rachunku zysków i strat	-27 465,00	108 845,00
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków i strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	-2 967,00	30 969,00
- kosztów ogólnego zarządu	-24 498,00	77 876,00

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry:

- stopa dyskonta w 2025 i dalej w każdym roku 5,06%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Spółce w 2026 roku i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie:
 - 2026 r. – 4,0%
 - 2027 r. – 5,0%
 - 2028 r. – 5,0%
 - 2029 r. – 5,0%

POZOSTAŁE REZERWY

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	29 898 178,59	34 514 385,98
Świadczenia pracownicze	5 257 332,05	6 066 573,49
Naprawy gwarancyjne	3 037 000,00	4 046 093,00
Koszty podwykonawców	14 547 009,01	17 952 772,87
Sprawy sporne	2 884 745,20	3 073 136,92
Koszty pozostałe	4 172 092,33	3 375 809,70
a) Zwiększenia	28 050 703,82	34 513 356,42
Świadczenia pracownicze	3 610 032,16	4 718 590,49
Naprawy gwarancyjne	0,00	583 623,51
Koszty podwykonawców	17 716 268,55	11 294 175,73
Sprawy sporne	650 000,00	131 409,28
Koszty pozostałe	6 074 403,11	17 775 557,41
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	0,00	10 000,00
b) Wykorzystanie	27 025 756,84	37 893 915,41
Świadczenia pracownicze	5 217 059,24	5 527 831,93
Naprawy gwarancyjne	696 000,00	972 022,61
Koszty podwykonawców	16 552 800,74	14 699 939,59
Sprawy sporne	55 000,00	207 036,03
Koszty pozostałe	4 504 896,86	16 487 085,25
c) Inne zmniejszenia	1 231 056,49	1 235 648,40
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	938 000,00	630 693,90
Sprawy sporne	25 479,00	112 764,97
Koszty pozostałe	267 577,49	492 189,53
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	29 692 069,08	29 898 178,59
Świadczenia pracownicze	3 650 304,97	5 257 332,05
Naprawy gwarancyjne	1 403 000,00	3 037 000,00
Koszty podwykonawców	15 710 476,82	14 547 009,01
Sprawy sporne	3 454 266,20	2 884 745,20
Koszty pozostałe	5 474 021,09	4 172 092,33

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	387 000,00	5 530 102,00
Naprawy gwarancyjne	387 000,00	5 530 102,00
a) Zwiększenia	1 409 000,00	144 000,00
Naprawy gwarancyjne	471 000,00	144 000,00
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	938 000,00	0,00
c) Rozwiązanie	15 000,00	5 287 102,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	0,00	10 000,00
Naprawy gwarancyjne	15 000,00	5 277 102,00
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	1 781 000,00	387 000,00
Naprawy gwarancyjne	1 781 000,00	387 000,00

6.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe zobowiązania	0,00	55 679,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0,00	55 679,75

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	19 953 657,86	27 279 937,58
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	6 802 645,45	7 374 894,04
Z tytułu wynagrodzeń	39 206,13	193 042,35
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Pozostałe zobowiązania	417 287,18	715 292,18
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	27 614 796,62	35 965 166,15

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	6 192 907,98	14 691 955,40
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 957 258,19	4 315,25
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 013 421,55	5 939 999,99
e) powyżej 1 roku	26 972,70	29 220,75
zobowiązania przeterminowane	7 763 097,44	6 614 446,19
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	19 953 657,86	27 279 937,58

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	1 013 251,35	415 827,19
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	166 413,79	488 372,67
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	305 552,54	1 373 727,63
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	474 893,99	5 274,02
e) powyżej 1 roku	5 802 985,77	4 331 244,68
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE	7 763 097,44	6 614 446,19

Zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania w PLN	27 614 796,62	35 965 166,15
RAZEM	27 614 796,62	35 965 166,15

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

6.18. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

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

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

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

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

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

REZERWA NA PODATEK ODROZONY

Za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

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

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

Podatek dochodowy	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Bieżący podatek dochodowy	4 025 271,00	19 488 577,00
Dotyczący roku obrotowego	4 025 271,00	19 488 577,00
Odroczony podatek dochodowy	559 205,00	16 368 231,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	559 205,00	16 368 231,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	4 584 476,00	35 856 808,00

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk brutto przed opodatkowaniem	24 778 345,31	167 046 331,27
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	4 707 884,00	31 738 714,00
Inne, w tym:	2 227 956,00	4 118 005,00
różnica trwała -wartości nieruchomości inwestycyjnej	0,00	4 735 215,00
w tym usługi finansowe ponad limit EBITDA	2 604 231,00	0,00
pozostałe	-376 275,00	-517 312,00
Rozliczenie straty	-2 351 364,00	-99 898,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	4 584 476,00	35 856 808,00
Efektywna stawka podatkowa	18,50%	21,47%

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w wysokości 5 309 648 zł, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.19. Niewykonane zobowiązania do wykonania świadczeń

Grupa oczekuje, że ujęcie przychodów z tytułu niewykonanych zobowiązań do sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych nastąpi w następujących okresach:

		01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Do 12 miesięcy od dnia bilansowego	Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:	45 646 982,27	119 413 601,98
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	19 100 365,46	69 431 930,79
	Kwota do otrzymania od klientów	26 546 616,81	49 981 671,19
Powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego	Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:	51 215 603,38	1 826 353,00
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	6 180 229,30	423 146,13
	Kwota do otrzymania od klientów	45 035 374,08	1 403 206,87
Razem		96 862 585,65	121 239 954,98

6.20. Zobowiązania kontraktowe

Opis	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Zobowiązania kontraktowe - stan na początek okresu	69 855 076,92	157 646 450,05
Zwiększenia	176 141 408,86	201 412 747,94
Ujęte jako przychody w okresie	-220 715 891,02	-289 204 121,07
- w tym przychody ujęte w okresie, uwzględnione w saldzie na początek okresu	-66 511 180,56	-126 936 114,30
Zobowiązania kontraktowe - stan na koniec okresu	25 280 594,76	69 855 076,92

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

6.21. Kaucje zatrzymane dostawcom i zatrzymane przez odbiorców

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	9 997,81	0,00
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	9 997,81	0,00
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	9 997,81	0,00
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	5 247 886,45	6 305 758,72
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	5 055 245,15	1 261 364,80
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	10 303 131,60	7 567 123,52

STAN Dyskonta

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	217 224,80	125 907,99
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	1 466 366,94	1 723 251,58

Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów o budowę w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
a) do 1 miesiąca	268 262,72	65 188,59
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	17 773,09	78 849,23
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	31 060,80	12 077,50
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	129 960,02	141 912,69
e) powyżej 1 roku	681 004,29	405 490,02
Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami	1 128 060,92	703 518,03

6.22. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa działa jedynie w segmencie deweloperskim.

6.23. Przychody z umów z klientami

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Grupy następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru.

W przypadku, gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącej do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez spółki w Grupie oraz ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie spółek w Grupie, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do spółki w Grupie lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

Sprzedaż usług

Przychody ze sprzedaży usług, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

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

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	224 065 184,78	298 999 247,40
Sprzedaż deweloperska	220 944 141,02	293 778 348,65
Sprzedaż usług pozostałych	3 121 043,76	5 220 898,75
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	224 065 184,78	298 999 247,40
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	220 944 141,02	293 778 348,65
w miarę upływu czasu	3 121 043,76	5 220 898,75

Przychody według momentu ujęcia Przychody generowane przez Grupę, w tym w szczególności przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych są przychodami rozpoznawanymi w określonym momencie (point in time).

Przychody z tytułu usług pozostałych głównie z najmu i obsługi nieruchomości w okresie deweloperskim są przychodami rozpoznawanymi w czasie (over time).

6.24. Koszty według rodzajów

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	3 374 753,39	3 237 936,22
Zużycie materiałów i energii	2 351 003,95	70 028 519,78
Usługi obce	121 864 519,72	165 643 639,54
Podatki i opłaty	1 943 312,47	2 191 804,94
Wynagrodzenia	18 097 991,53	18 470 559,27
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 178 660,66	3 232 866,84
Pozostałe koszty rodzajowe	8 074 380,52	8 708 632,80
Razem koszty wg rodzaju	158 884 622,24	271 513 959,39
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	39 022 382,21	-45 591 760,84
Koszty ogólnego zarządu	-9 798 131,30	-10 672 784,56
Koszty sprzedaży	-15 584 742,17	-7 716 281,42
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	172 524 130,98	207 533 132,57

6.25. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 690,66	2 700 756,79
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów* niefinansowych	7 175 512,98	104 389 974,09
Odpisane zobowiązania	51 356,28	26 033,79
Kary i odszkodowania	147 564,06	115 988,24
Inne	124 874,89	1 425 879,10
Pozostałe przychody operacyjne	7 502 998,87	108 658 632,01

* w 2025 r. na przychód z przekwalifikowania zapasu do nieruchomości inwestycyjnej i z wyceny do wartości godziwej przypada wartość 7 150 tys. zł, w 2024 roku była to kwota 103 389,9tys.

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	217 795,03	0,00
Rezerwa na zobowiązania	650 000,00	131 409,28
Koszty spraw spornych	2 442,52	529 767,51
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	83 654,72	70 824,46
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	5 653 200,40
Inne	4 227 542,29	3 746 489,80
Pozostałe koszty operacyjne	5 181 434,56	10 131 691,45

6.26. Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Inne przychody finansowe razem	105 000,54	2,36
Odsetki:	9 915 888,10	10 097 169,70
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	9 915 888,10	10 097 169,70
odsetki od udzielonych pożyczek	9 060 471,61	8 875 795,59
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	438 926,17	600 254,67
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	-91 316,81	122 273,55
odsetki bankowe	488 251,02	470 653,96
Odsetki od kontrahentów	19 556,11	28 191,93
odsetki od należności	19 556,11	28 191,93
Przychody finansowe	10 020 888,64	10 097 172,06

Inne przychody finansowe	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Dodatnie różnice kursowe	0,00	2,36
Pozostałe, w tym:	105 000,54	0,00
pozostałe	105 000,54	0,00
Inne przychody finansowe razem	105 000,54	2,36

KOSZTY FINANSOWE

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Z tytułu odsetek, w tym:	11 757 769,84	12 821 789,14
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	10 186 859,49	11 684 896,90
odsetki od leasingu	937 547,67	1 116 426,04
pozostałe	2 169,47	-623 216,98
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	206 197,04	-300 160,38
odsetki od zobowiązań	39 184,43	1 641 803,29
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	385 811,74	-697 959,73
Inne koszty finansowe razem	1 837 264,23	1 616 807,01
Koszty finansowe	13 595 034,07	14 438 596,15

Inne koszty finansowe	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ujemne różnice kursowe	8 346,28	16 654,28
Pozostałe, w tym:	1 828 917,95	1 600 152,73
z tytułu prowizji	642 999,41	1 084 195,04
gwarancje bankowe	151 040,03	94 219,52
strata ze zbycia finansowych aktywów trwałych	5 000,00	0,00
Pozostałe, w tym koszty emisji obligacji	1 029 878,51	421 738,17
Inne koszty finansowe razem	1 837 264,23	1 616 807,01

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Oczekiwane straty kredytowe	127 253,90	216 234,05
Należności z tytułu dostaw i usług	59 640,90	150 485,05
Pożyczki udzielone	67 613,00	65 749,00

6.27. Poniesione nakłady inwestycyjne

NAKŁADY INWESTYCYJNE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe:	267 327,76	879 707,86
- urządzenia techniczne i maszyny	114 338,46	108 464,14
- inne środki trwałe	21 000,00	16 728,05
- środki trwałe w budowie	131 789,30	754 515,67
Wartości niematerialne	157 200,00	267 166,50
RAZEM	424 527,76	1 146 874,36

6.28. Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Opis	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024 - dane przekształcone
Amortyzacja:	3 374 753,39	3 237 936,22
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	3 374 753,39	3 237 936,22
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 607 442,01	4 741 390,44
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-9 060 471,61	-8 875 795,59
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-488 251,02	-174 594,64
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji - ogółem	10 186 859,03	11 676 193,18
odsetki od leasingu zapłacone	937 547,67	1 116 426,04
prowizje od kredytów, obligacji, gwarancji- zapłacone	1 812 404,88	735 083,05
prowizje naliczone - koszty emisji obligacji	0,00	555 535,64
wycena kredytów, pożyczek otrzymanych	-41 311,52	-271 043,88
wycena obligacji własnych	260 664,58	-29 116,51
odsetki naliczone od zaciągniętych kredytów, pożyczek, obligacji	0,00	8 703,15
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 383 494,06	-102 334 347,17
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-4 490,66	-484 532,97
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	70 661,12	73 063,17
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-46 151,13	-25 400 000,00
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	117 833,76	23 075 025,20
wycena pożyczek, weksli	-438 926,17	-600 254,67
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-7 082 420,98	-98 997 647,90
Zmiana stanu rezerw	1 160 425,49	-9 650 464,39
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	1 160 425,49	-9 650 464,39
Zmiana stanu zapasów	68 215 011,61	21 614 522,35

bilansowa zmiana stanu zapasów	65 801 005,42	42 754 195,53
odsetki aktywowane w zapasach	2 859 201,42	2 535 387,41
inne korekty	-445 195,23	-23 675 060,59
Zmiana stanu należności	-10 717 956,81	-11 235 043,96
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	9 565 008,34	-12 828 800,14
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	-20 371 421,96	-2 028 224,58
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	88 456,81	3 000 000,00
bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - aktywa	0,00	607 176,51
inne korekty	0,00	14 804,25
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych oraz zmiana środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	-47 392 058,38	-105 824 696,95
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-49 104 275,07	-87 391 352,90
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-1 140 248,29	-2 670 300,12
inne korekty	2 852 464,98	-15 763 043,93
Inne korekty	57 822,36	-36 645,32
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 360 299,00	-17 422 763,00

Zmiana stanu zobowiązań finansowych

Opis	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Stan na początek roku Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	139 522 784,00	155 322 941,99
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	17 259 495,47	27 025 129,46
Stan na początek roku	156 782 279,47	182 348 071,45
Przepływ kapitału (+) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	254 093 081,34	111 081 942,96
Przepływ kapitału (-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	-254 212 777,21	-126 680 897,76
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+)	640 917,60	-8 763 870,08
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych	-2 929 039,56	-2 852 478,91
Odsetki naliczone leasingowe (+)	937 547,67	1 116 426,04
Odsetki zapłacone leasingowe (-)	-937 547,67	-1 116 426,04
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zob. finansowych (+)	10 186 859,49	11 684 896,90
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zob. finansowych (-)	-10 186 859,03	-11 676 193,18
Wycena (+/-) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	219 353,06	-300 160,39
Pozostałe (-/+) Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	34 495,67	90 253,48
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych	0,00	1 850 715,00
Stan na koniec roku w tym:	154 628 310,83	156 782 279,47
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	139 656 937,32	139 522 784,00
Zobowiązania leasingowe	14 971 373,51	17 259 495,47

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 – dane przekształcone
Środki pieniężne w banku i kasie	52 236 191,28	39 244 378,01
w tym:		
RAZEM	52 236 191,28	39 244 378,01

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach VAT do split payment oraz środków zabezpieczonych na spłatę kredytu.

6.29. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W dniu 29 maja 2025 roku Unidevelopment S.A. utraciła kontrolę nad spółką Fama Management Sp. z o.o. w wyniku sprzedaży udziałów.

W dniu 1 grudnia 2025 r. zarejestrowano w KRS połączenie Uni 8 Sp. z o.o. ze spółkami: Uni 5 Sp. z o.o., Uni 6 Sp. z o.o., Uni 7 Sp. z o.o. Spółki dokonały połączenia na podstawie Art. 492 paragraf 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółki przejmujące. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

6.30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

Opis	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania
Podmioty powiązane	2 725 221,80	7 726 633,56	7 181 698,93
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	2 725 221,80	7 726 633,56	7 181 698,93

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

Za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	1 348 517,66	36 507 510,95	1 144 734,30	10 000,00	80 510,35
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 348 517,66	36 507 510,95	1 144 734,30	10 000,00	80 510,35

Za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Opis	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Oczekiwane straty kredytowe
Podmioty powiązane	1 340 149,97	55 940 722,03	117 600,00	3 198 584,73	52 748,72	81 904,95
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	1 340 149,97	55 940 722,03	117 600,00	3 198 584,73	52 748,72	81 904,95

6.31. Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulamin Zarządu. Zarząd Spółki składa się trzech osób.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki	Prezes Zarządu,
Mariusz Przysługa	Wiceprezes Zarządu,
Mirostaw Jacek Szczepański	Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki	Prezes Zarządu,
Ewa Przeździecka	Wiceprezes Zarządu,
Mariusz Przysługa	Wiceprezes Zarządu,
Mirostaw Jacek Szczepański	Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Dariusz Jacek Blocher	Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Bożenna Lachocka	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
Jan Mikołuszko	Członek Rady Nadzorczej.

6.32. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Prezes Zarządu Unidevelopment S.A. Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji.

6.33. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A.:

Stan na 31.12.2025:

ZARZĄD

- Zbigniew Tadeusz Gościcki - Prezes Zarządu - posiada 1.580.000 akcji Unidevelopment S.A. stanowiących 2,37% w ogólnej liczbie głosów oraz ogólnej liczbie akcji
- Mirostaw Jacek Szczepański - Wiceprezes Zarządu - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.
- Mariusz Przysługa - Wiceprezes Zarządu - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

RADA NADZORCZA

- Dariusz Jacek Blocher – Przewodniczący Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA
- Bożenna Lachocka - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unidevelopment S.A. - właścicielka 16,11% akcji Unibep S.A. posiadająca 16,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - jest mężem Pani Zofii Mikołusko, który na dzień 31 grudnia 2025 posiadał 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Jan Mikołusko - Członek Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. - jest mężem Pani Zofii Mikołusko, który na dzień 31 grudnia 2025 posiadał 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.
- Andrzej Piotr Sterczyński - Członek Rady Nadzorczej
- Ewa Przeździecka - Członek Rady Nadzorczej jest córką Pana Jana Mikołusko, który jest członkiem Rady Nadzorczej Unidevelopment S.A. oraz Przewodniczącym rady Nadzorczej Unibep S.A. i Pani Zofii Mikołusko, która na dzień 31 grudnia 2025 roku posiadała 25,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep S.A.

6.34. Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

Łączną wartość krótkoterminowych świadczeń pracowniczych dotyczących kluczowego personelu Spółki przedstawiają poniższe tabele.

WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:**Za okres 01.01.2025 do 31.12.2025 r.**

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2024 wypłacona w 2025	Razem
Razem:	2 157 449,70	2 015 098,00	4 172 547,70

Za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Wynagrodzenie Zarządu	Przychód	Premia za zysk 2023 wypłacona w 2024	Razem
Razem:	2 416 000,00	1 922 635,00	4 338 635,00

WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:**Za okres 01.01.2025 do 31.12.2025 r.**

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	280 850,04

Za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	Przychód
Razem	141 963,04

WYNAGRODZENIE OSÓB SPOKREWNIONYCH Z CZŁONKAMI ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ:**Za okres 01.01.2025 do 31.12.2025 r.**

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2024 wypłacona w 2025	Razem
Razem	692 491,39	524 367,00	1 216 858,39

Za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Wynagrodzenia osób spokrewnionych z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej	Przychód	Nagroda za rok 2023 wypłacona w 2024	Razem
Razem	705 924,50	369 570,00	1 075 494,50

6.35. Transakcje z podmiotami powiązanymi poprzez osoby nadzorujące Spółki oraz osoby nadzorujące spółki Grupy Kapitałowej

W 2025 i 2024 roku nie było transakcji innych niż oparte na warunkach rynkowych.

6.36. Umowy zawarte między UNIDEVELOPMENT S.A. a osobami zarządzającymi na 31.12.2025

W 2025 roku członków Zarządu obowiązują zasady wynagradzania oparte o tytuł prawny, który stanowi wyłącznie umowa o pracę.

Wynagrodzenie przysługujące członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nieokreślony, określone zostało w formie stawek miesięcznych.

- Pan Zbigniew Tadeusz Gościcki zatrudniony jest na stanowisku Prezes Zarządu Dyrektor Generalny Spółki,
- Pan Mirosław Jacek Szczepański zatrudniony jest na stanowisku Wiceprezes Zarządu Dyrektor Pionu Inwestycji,
- Pan Mariusz Przystupa zatrudniony jest na stanowisku Wiceprezes Zarządu Dyrektor Pionu Finansowego,
- Pani Ewa Przeździecka zatrudniona do dnia 30.06.2025 r. na stanowisku Wiceprezes Zarządu Dyrektor Pionu Sprzedaży i Marketingu.

W/w Pracownicy, od dnia 01.03.2024 roku, zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę.

W/w Pracownikom przysługuje prawo do korzystania z samochodu służbowego w celach służbowych i prywatnych na zasadach obowiązujących u Pracodawcy. Pracodawca zapewnił w/w Pracownikom telefony komórkowe oraz komputery osobiste do korzystania w celach służbowych. W/w Pracownicy są uprawnieni do udziału na koszt Pracodawcy w szkoleniach oraz innych przedsięwzięciach, mających na celu podnoszenie ich kwalifikacji. Pracownicy mogą partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u Pracodawcy.

Zmiany w 2024 roku, w obszarze premiowania członków Zarządu:

Rada Nadzorcza Spółki Uchwałą z dnia 6 marca 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, uchwalając „Zasady Wynagrodzenia Zmiennego członków Zarządu spółki Unidevelopment S.A.” w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

6.37. Zobowiązania i należności warunkowe

Aktywa warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji od jednostek powiązanych stanowią zabezpieczenia hipoteczne Obligacji oraz wierzytelności Banku wynikające z umowy kredytowej, które zostały ustanowione na nieruchomościach należących do spółek (SPV) z Grupy Unidevelopment.

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych to przede wszystkim poręczenia za zobowiązania dłużników wynikające z umów kredytowych, z tytułu niespłaconego kapitału, odsetek umownych i innych kosztów na wypadek, gdyby nie wykonali oni swojego zobowiązania oraz gwarancje zobowiązujące Podmiot Wspierający do zapewnienia dłużnikom środków pieniężnych na pokrycie ewentualnego przekroczenia kosztów projektu.

Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek to gwarancja należytego wykonania umowy najmu wystawiona przez Towarzystwo Ubezpieczeń na rzecz Wynajmującego.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	31 500 000,00	122 460 100,00
Od pozostałych jednostek	31 500 000,00	122 460 100,00
Otrzymane gwarancje	31 500 000,00	122 460 100,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	148 768 588,68	69 344 437,10
Na rzecz jednostek powiązanych	134 059 677,80	65 788 345,80
Udzielone poręczenia	23 929 677,80	24 876 345,80
Udzielone gwarancje	110 130 000,00	40 912 000,00
Na rzecz pozostałych jednostek	14 708 910,88	3 556 091,30
Udzielone gwarancje	10 781 910,88	3 556 091,30
Udzielone poręczenia	3 927 000,00	0,00

Stan otrzymanych poręczeń na dzień 31.12.2025 i 31.12.2024 wynosi 0,00 zł.

SPRAWY SPORNE

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UNIDEVELOPMENT za 2024 rok nastąpiło zwiększenie wartości spraw spornych o kwotę 569 521,00 zł. Suma kosztów wynikających ze spraw spornych szacowana jest na dzień 31 grudnia 2025 roku na kwotę 3 454 266,20 zł. Dokonane przez Grupę szacunki ryzyka dotyczącego spraw spornych i stosowne odpisy oraz rezerwy zostały uwzględnione w księgach rachunkowych.

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

Istotne postępowania sądowe

SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

Wartość przedmiotu sporu: 1 460 000,00 zł

Sprawa w toku.

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

Wartość przedmiotu sporu: 2 596 790,18 zł

Sprawa w toku.

- Spór dotyczący zapłaty tytułem roszczeń za wady budynku wybudowanego w ramach inwestycji Czarnieckiego w Poznaniu toczący się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej

Wartość przedmiotu sporu: 80 479,00 zł

Sprawa zakończona w dniu 30 października 2025 ugodą na kwotę 55 000 zł.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

- W dniu 18 października 2022 r. Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.j. („Spółka”) otrzymała pozew o uznanie umowy za bezskuteczną wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. W dniu 23 stycznia 2024 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy ogłosił wyrok, którym w całości oddalił powództwo powoda. W dniu 20 czerwca 2024 r. pozwana spółka otrzymała odpis apelacji złożonej przez Powoda. W dniu 4 lipca 2024 r. Spółka złożyła odpowiedź na apelację wnosząc o oddalenie apelacji Powoda w całości.

- Wartość przedmiotu sporu: 650 000,00 zł

Sprawa w toku.

- W dniu 20 grudnia 2024 r. zostało złożone do Sądu Okręgowego w Poznaniu. roszczenie dot. zapłaty z umów subrogacji zawartych pomiędzy spółką Fama Development sp. z o.o. sp.j. i JB Investment na podstawie której Fama Development sp. z o.o. sp.j. zobowiązała się spłacić wymagalne zobowiązania Wiepofama S.A. wobec wierzycieli w łącznej wysokości 46 725 494,02 zł

Wartość przedmiotu sporu: 74 252 461,95 zł

Sprawa w toku.

IMPAS W SPÓŁCE FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA JAWNA

- W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako wspólnik Fama Development sp. z o.o. sp.j. zaskarżył uchwały pozostałych wspólników Spółki o nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r. a następnie wniósł pozew przeciwko o ustalenie ich nieważności lub nieistnienie. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyniku tego zaskarżenia wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. uchwał. Unidevelopment S.A. na ww. postanowienie w dniu września 2024 r. złożyła zażalenie, a w listopadzie 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew. W grudniu 2024 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienia w oddalające ww. zażalenie.

Dodatkowo w sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o.o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki w lipcu 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka Unidevelopment S.A. w charakterze interwenienta ubocznego

We wrześniu 2025 r. spółka JB Investment Societe commandite speciale SCS wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu wniosek o udzielenie zabezpieczenia w wyniku, którego ww. Sąd w dniu 3 października 2025 r. wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie skuteczności zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia powództwa. Na ww. postanowienie spółka Fama Development sp. z o.o. złożyła zażalenie, a w dniu 12 marca 2026 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienie oddalające ww. zażalenie.

Postanowienie jest prawomocne.

Sprawa w toku.

1 FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

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

Wartość przedmiotu sporu 4 416 658,00 zł

Sprawa w toku.

MONDAY DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

W czerwcu 2024 r., Monday Development sp. z o.o. („Spółka”) wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite speciale SCSp, pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki na łączną kwotę 3 728 430,09 zł (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy. W dniu 9 października 2025 r. odbyła się rozprawa na której przesłuchiwani byli świadkowie.

Wartość przedmiotu sporu: 3 728 430,09 zł

Sprawa w toku.

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

Wartość przedmiotu sporu: 625 691,98 zł

Sprawa w toku.

UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

- W czerwcu 2024 r. Unidevelopment S.A. wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite speciale SCSp pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki na łączną kwotę 3 747 367,44 (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy.

Wartość przedmiotu sporu 3 747 367,44 zł

Sprawa w toku.

W listopadzie 2025 r. został złożony przez Unidevelopment S.A. do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę z umowy pożyczki przeciwko JB Investment na łączną kwotę 24.041 533 PLN. W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy.

Wartość przedmiotu sporu 24 041 533 zł

Sprawa w toku.

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

6.38. Przyszłe zobowiązania z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

Wszystkie zobowiązania z tytułu najmu, dzierżawy i prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16 są ujęte w zobowiązaniach leasingowych.

6.39. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym - połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Unidevelopment SA.

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

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

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

6.40. Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w roku 2025, poza zmianami w sytuacji geopolitycznej i ich skutkami makroekonomicznymi, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIDEVELOPMENT.

Ryzyko związane z czynnikami geopolitycznymi

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

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

Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

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

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym w I półroczu 2025 na pewno wpływ miały m.in. czynniki przekładające się na wstrzymywanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związane z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych.

Ryzyko spadku cen mieszkań

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

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

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

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu, po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewyptalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko podmiotom z Grupy Unidevelopment, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

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

Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

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

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

Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

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

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

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

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

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

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

6.41. Struktura zatrudnienia

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	72	81
RAZEM	72	81

6.42. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Zgodnie z Uchwałami z 10 lipca 2025 roku dokonano wyboru Pricewaterhouse Coopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, do przeprowadzenia przeglądów i badania sprawozdań finansowych:

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego UNIDEVELOPMENT S.A.
- badania jednostkowego sprawozdania finansowego NOWA IDEA SP.ZO.O.
- badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej UNIDEVELOPMENT.

Wynagrodzenie za wykonanie powyższych usług to 225 000,00 zł netto.

6.43. Korekta błędu

W toku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zidentyfikowano błąd w zakresie prezentacji środków zgromadzonych na mieszkaniowych otwartych rachunkach powierniczych. Środki te prezentowane były jako środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w ramach pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i zostały przeklasyfikowane do pozycji „Inne aktywa finansowe”.

Środki zgromadzone na rachunkach powierniczych nie spełniają definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu MSR 7 par 6-7, gdyż Grupa nie może dysponować tymi środkami w dowolnym czasie i w dowolnym celu według własnego uznania, a także nie stanowią one krótkoterminowych, wysoce płynnych inwestycji, gdyż moment uwolnienia środków zależy od postępu prac budowlanych oraz merytorycznego procesu weryfikacji i zatwierdzenia przez bank i może przekraczać okres 3 miesięcy.

W rezultacie, salda utrzymywane na rachunkach powierniczych zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Inne aktywa finansowe”, natomiast w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zmiana tych środków została zaprezentowana w pozycji „Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych oraz zmiana środków pieniężnych na rachunkach powierniczych”.

Zmiana ma charakter wyłącznie prezentacyjny i nie wpłynęła na wynik finansowy, kapitały własne ani sumę bilansową Grupy.

Aktywa

	stan na dzień 31.12.2024	Przekształcenie	stan na dzień 31.12.2024 - dane przekształcone
AKTYWA OBROTOWE			
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 874 092,01	23 678 296,97	27 552 388,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 922 674,98	-23 678 296,97	39 244 378,01
AKTYWA RAZEM	799 574 943,15	0,00	799 574 943,15

	stan na dzień 01.01.2024	Przekształcenie	stan na dzień 01.01.2024 - dane przekształcone
AKTYWA OBROTOWE			
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	7 702 763,30	7 702 763,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	124 878 533,47	-7 702 763,30	117 175 770,17
AKTYWA RAZEM	790 424 819,79	0,00	790 424 819,79

Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2024	Przekształcenie	01.01-31.12.2024 - dane przekształcone
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Korekty razem:	-183 511 815,11	-15 975 533,67	-199 487 348,78
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych oraz zmiana środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	-89 849 163,28	-15 975 533,67	-105 824 696,95
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-16 465 483,84	-15 975 533,67	-32 441 017,51
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-33 888 246,84	-15 975 533,67	-49 863 780,51
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-61 955 858,49	-15 975 533,67	-77 931 392,16
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-61 955 858,49	-15 975 533,67	-77 931 392,16
Środki pieniężne na początek okresu	124 878 533,47	-7 702 763,30	117 175 770,17
Środki pieniężne na koniec okresu	62 922 674,98	-23 678 296,97	39 244 378,01
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	24 308 588,86	-23 678 296,97	630 291,89

6.44. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Grupa sporządziła sprawozdania finansowe za 2024 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 31 marca 2026 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Zbigniew Gościcki

Wiceprezes Zarządu

Mariusz Przysłupa

Wiceprezes Zarządu

Mirosław Szczepański

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa

Wiesława Skiepmo