



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Unidevelopment S.A. oraz Grupy Unidevelopment
za rok zakończony 31 grudnia 2025**

SPIS TREŚCI

1	LIST ZARZĄDU.....	3
2	WPROWADZENIE	5
2.1	Informacje wprowadzające	5
2.2	Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT	8
3	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	11
3.1	Przedmiot działalności.....	11
3.2	Informacja o zaopatrzeniu	15
3.3	Rynek i perspektywy rozwoju	15
3.4	Perspektywy rozwoju Grupy	17
3.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	18
3.6	Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	18
3.7	Instrumenty finansowe – ryzyko i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.	23
3.8	Działania rozwojowe.....	25
4	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT	26
4.1	Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	26
4.2	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	31
4.3	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	33
4.4	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej w roku obrotowym.....	33
4.5	Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe	33
4.6	Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych	33
5	INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2025 ROKU	34
5.1	Zdarzenia w okresie 2025 roku	34
5.2	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	40
6	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	41
6.1	Opis grupy kapitałowej	41
6.2	Akcjonariat	44
6.3	Informacje pozostałe	45
7	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	49

1 LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,



Rok 2025 był dla Unidevelopment S.A. okresem działania w wymagającym, zmiennym otoczeniu rynkowym, ale również czasem konsekwentnego wzmacniania fundamentów biznesowych Spółki. Branża deweloperska funkcjonowała pod wpływem wielu czynników zewnętrznych: zmiennej dostępności finansowania, wysokich kosztów realizacji inwestycji, presji administracyjnej oraz utrzymującej się niepewności geopolitycznej i makroekonomicznej. W takim otoczeniu szczególnego znaczenia nabierają skala kompetencji operacyjnych, elastyczność działania oraz umiejętność

szybkiego dostosowania modelu biznesowego do realiów poszczególnych rynków.

Unidevelopment S.A. konsekwentnie koncentruje swoją działalność na rynkach, które najlepiej znamy i na których od lat budujemy pozycję, relacje oraz przewagę konkurencyjną. Warszawa i Trójmiasto pozostają dla nas kluczowymi obszarami rozwoju – to lokalizacje o dużej chłonności, trwałych fundamentach popytowych i wysokim znaczeniu strategicznym dla dalszego wzrostu Spółki. Jednocześnie Radom pozostaje dla nas istotnym, stabilnym rynkiem uzupełniającym, umożliwiającym efektywne rozwijanie projektów odpowiadających na potrzeby lokalnych klientów.

W 2025 roku w Warszawie istotnym wydarzeniem było uruchomienie projektu Omulewska – inwestycji o atrakcyjnym położeniu i podwyższonym standardzie, która wzmacnia dywersyfikację naszego portfela i potwierdza zdolność Spółki do realizacji bardziej wymagających przedsięwzięć. Koncentrujemy się tu na projektach w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, wysokiej jakości produktu oraz większej przewidywalności realizacyjnej. Warszawa pozostaje dla nas rynkiem o największym potencjale, jednocześnie wymagającym dużej selektywności w zakresie zakupu gruntów, parametrów inwestycji i strategii sprzedażowej.

Trójmiasto, dzięki atrakcyjności z perspektywy klientów lokalnych, jak i nabywców inwestycyjnych oraz osób poszukujących mieszkań w wysokiej jakości lokalizacjach, umożliwia nam również stabilny rozwój. Region ten od lat charakteryzuje się relatywnie dobrą odpornością popytową, a jednocześnie pozwala budować ofertę bardziej zróżnicowaną produktowo. W 2025 roku istotnym elementem naszej aktywności było dalsze przygotowanie i finansowanie projektów, w tym kolejnych etapów inwestycji Kusocińskiego, co wzmacnia naszą obecność w aglomeracji trójmiejskiej i stanowi ważny element planów sprzedażowych na kolejne lata.

Radom pozostaje natomiast rynkiem, na którym prowadzimy działalność w sposób zdyscyplinowany i efektywny kapitałowo. Widzimy tam stabilny popyt w dobrze rozpoznanych segmentach cenowych, a dzięki znajomości lokalnych uwarunkowań możemy konsekwentnie rozwijać projekty odpowiadające na realne

potrzeby mieszkaniowe. Nasza obecność w Radomiu stanowi ważne uzupełnienie działalności prowadzonej w największych aglomeracjach.

W odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe w 2025 roku kontynuowaliśmy działania wzmacniające efektywność organizacyjną Spółki. Upraszczaliśmy strukturę, skracaliśmy procesy decyzyjne, rozwijaliśmy narzędzia cyfrowe i koncentrowaliśmy zasoby na tych obszarach działalności, które mają największy wpływ na wyniki operacyjne i możliwości wzrostu. Naszym celem było stworzenie organizacji jeszcze bardziej sprawnej, odpornej i gotowej do realizacji ambitniejszych planów inwestycyjnych.

Potwierdzeniem siły naszej marki i wiarygodności biznesowej było pozyskanie w 2025 roku finansowania w łącznej kwocie 350 mln zł, obejmującego zarówno finansowanie projektowe dla inwestycji Omulewska oraz Kusocińskiego etap 2, jak i finansowanie o charakterze korporacyjnym. Bardzo dobre przyjęcie emisji obligacji serii D, przy blisko 35-procentowej redukcji zapisów, potwierdziło zaufanie rynku finansowego do Unidevelopment SA, naszego modelu działania oraz jakości przygotowywanych projektów.

Wyniki sprzedażowe również pokazują, że Spółka potrafi skutecznie wykorzystywać swoje atuty w wymagającym otoczeniu. W 2025 roku zwiększyliśmy liczbę sprzedanych mieszkań rok do roku z 231 do 296 lokali. Osiągnięty rezultat traktujemy jako efekt konsekwentnej pracy nad ofertą produktową, właściwej selekcji projektów oraz umiejętnego dostosowania działań handlowych do specyfiki poszczególnych rynków.

Patrząc na 2026 rok, koncentrujemy się na dalszym wzroście skali działalności, zwiększaniu liczby podpisywanych umów oraz wzmacnianiu banku ziemi. Naszym priorytetem pozostaje rozwój w Warszawie i Trójmieście, gdzie widzimy najlepsze długoterminowe perspektywy dla projektów mieszkaniowych. Nowe inwestycje planujemy finansować zarówno ze środków własnych, jak i z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego, w tym przy współpracy z partnerami inwestycyjnymi. Chcemy rozwijać Spółkę w sposób odpowiedzialny, selektywny i zorientowany na trwały wzrost wartości.

Jestem przekonany, że doświadczenie naszego zespołu, silna pozycja rynkowa, dobra reputacja wśród klientów i instytucji finansowych oraz koncentracja na najbardziej perspektywicznych lokalizacjach stanowią solidną podstawę do dalszego rozwoju Unidevelopment SA.

Zapraszam Państwa do zapoznania się ze sprawozdaniem rocznym Zarządu.

Zbigniew Gościcki, Prezes Zarządu Unidevelopment SA

2 WPROWADZENIE

2.1 Informacje wprowadzające

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

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

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

Łącznie od początku działalności Unidevelopment S.A. do końca 2025 roku zostało oddane do użytkowania przeszło 6 920 mieszkań i domów jednorodzinnych oraz blisko 200 lokali usługowych, a w przygotowaniu są kolejne projekty.

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

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

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

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

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



PLGBC
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

 **unidevelopment**



PZFD
Polski Związek
Firm Deweloperskich

GRUPA UNIDEVELOPMENT

ZYSK NETTO

20 194
tys. zł

-84,6%

31 854
tys. zł

EBITDA

UMOWY DEWELOPERSKIE

296 szt.

28,1%

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

224 065
tys. zł

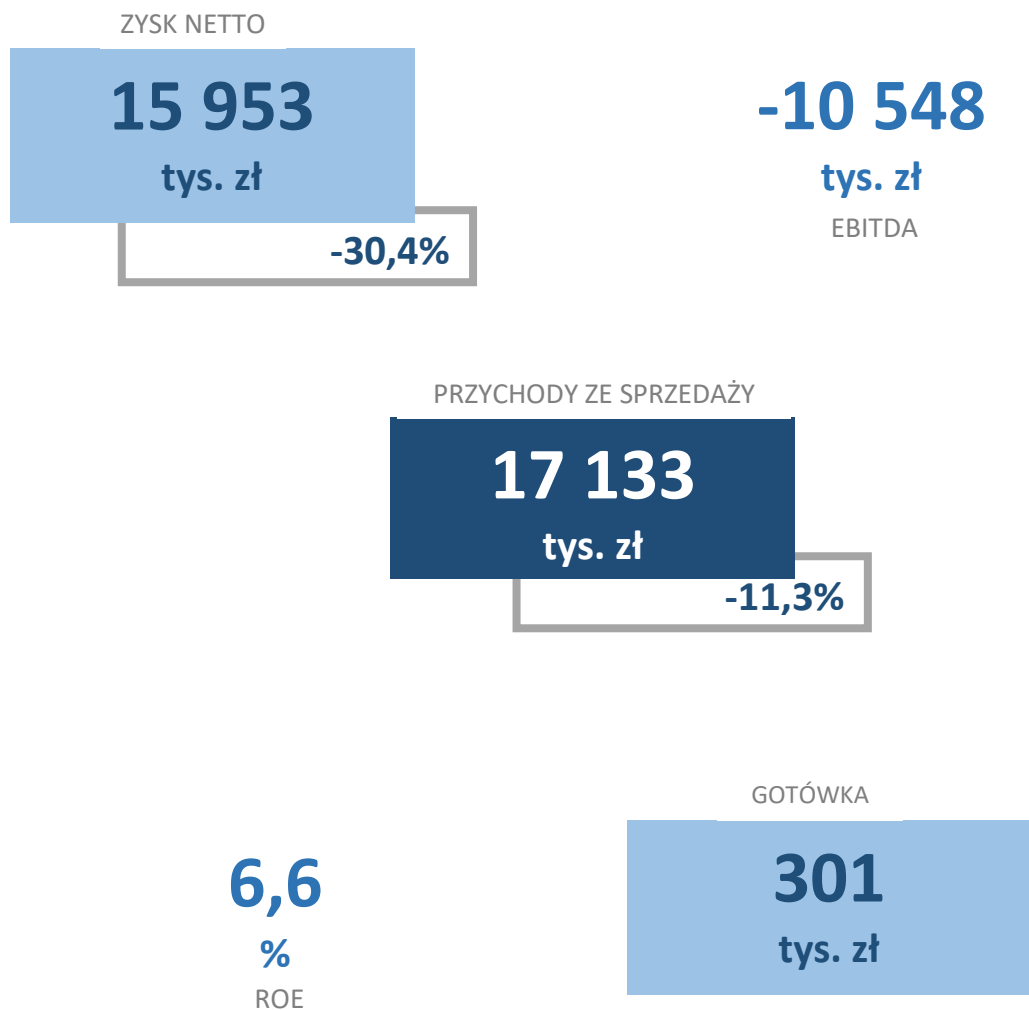
-25,1%

GOTÓWKA

52 236
tys. zł

4,4
%
ROE

UNIDEVELOPMENT S.A.



2.2 Podsumowanie wybranych danych finansowych Grupy UNIDEVELOPMENT

Przedstawione poniżej dane finansowe Grupy Unidevelopment zawierają dane porównawcze za rok 2024 wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. W związku z tym, że w toku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku zidentyfikowano błąd w zakresie prezentacji skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szczegółowe informacje na temat skorygowanych danych w nocy 6.43.

Przychody netto ze sprzedaży Grupy spadły o 74,9 mln zł (25,1%) z 299,0 mln zł na koniec roku 2024 do 224,1 mln zł na koniec roku 2025. Zysk netto Grupy spadło o 111,0 mln zł (84,6%) ze 131,2 mln zł w roku 2024 do 20,2 mln zł w roku 2025.

Największy wpływ na poziom zysku netto za 2025 rok miało wydanie w 2025 roku 303 lokali mieszkalnych klientom na projektach, których realizacja została zakończona w 2025 roku – Sadyba Spot w Warszawie, Osiedle Idea Aurora w Radomiu i Kusocińskiego w Gdańsku, a także na projektach oddanych do użytkowania w we wcześniejszych okresach.

W 2024 roku przekazano 491 lokalami mieszkalnych.

Na uzyskanie wyniki finansowe w 2025 roku miały także wpływ następujące czynniki:

- aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Fama Jeżyce;
- ścisła kontrola kosztowa i gotówkowa realizowanych projektów, dążenie do poprawy planowanej rentowności;
- dobre relacje z kontrahentami oparte o terminowość i jakość świadczonych usług;
- terminowa realizacja projektów deweloperskich.

Rentowność EBIT wyniosła 12,7% (spadek o 44,7 pkt proc. w stosunku do roku 2024), natomiast ROS – 9,0% (spadek o 34,9 pkt. proc.). Wartość ROE zmniejszyła się o 29,0 pkt proc. i wyniosła na koniec 2025 roku 4,4%.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży	224 065	298 999	52 880	69 467
Zysk brutto ze sprzedaży	51 541	91 466	12 164	21 251
EBITDA	31 854	174 842	7 518	40 622
EBIT	28 480	171 604	6 721	39 869
Zysk netto	20 194	131 190	4 766	30 480

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	Dane w tys. PLN za 12 miesięcy kończących się		Dane w tys. EUR za 12 miesięcy kończących się	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży	17 133	19 324	4 043	4 490
Zysk brutto ze sprzedaży	-811	227	-191	53
EBITDA	-10 548	-8 304	-2 489	-1 929
EBIT	-13 351	-10 933	-3 151	-2 540
Zysk netto	15 953	22 927	3 765	5 327

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres:

od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2372 PLN/EUR.

od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3042 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2025	31.12.2024*	31.12.2025	31.12.2024*
Aktywa trwałe	254 776	220 154	60 278	51 522
Aktywa obrotowe	517 452	579 421	122 425	135 601
Aktywa razem	772 228	799 575	182 702	187 123
Kapitał własny	472 949	452 755	111 896	105 957
Kapitał obcy	299 279	346 820	70 807	81 165
Pasywa razem	772 228	799 575	182 702	187 123

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	Dane w tys. PLN, na dzień		Dane w tys. EUR, na dzień	
	31.12.2025	31.12.2024*	31.12.2025	31.12.2024*
Aktywa trwałe	260 296	458 358	61 584	107 268
Aktywa obrotowe	294 191	53 533	69 603	12 528
Aktywa razem	554 487	511 891	131 187	119 797
Kapitał własny	250 823	234 869	59 342	54 966
Kapitał obcy	303 665	277 022	71 844	64 831
Pasywa razem	554 487	511 891	131 187	119 797

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

Do przeliczenia danych bilansowych na dzień:

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

31.12.2024 r. przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2025	31.12.2024*	31.12.2025	31.12.2024*
A. Przepływy z działalności operacyjnej	31 340	-33 888	7 396	-7 873
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	-413	17 569	-98	4 082
C. Przepływy z działalności finansowej	-17 935	-45 637	-4 233	-10 603
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	12 992	-61 956	3 066	-14 394
F. Środki pieniężne na początek okresu	39 244	124 879	9 184	28 721
G. Środki pieniężne na koniec okresu	52 236	62 923	12 359	14 426

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2025	31.12.2024*	31.12.2025	31.12.2024*
A. Przepływy z działalności operacyjnej	-16 822	5 691	-3 970	1 322
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	17 609	24 370	4 156	5 662
C. Przepływy z działalności finansowej	-6 328	-34 541	-1 493	-8 025
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	-5 541	-4 479	-1 308	-1 041
F. Środki pieniężne na początek okresu	5 841	10 320	1 367	2 374
G. Środki pieniężne na koniec okresu	301	5 841	71	1 367

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3042 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2024 r., tj. kurs 4,2730 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2025 r., tj. kurs 4,2267 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., przyjęto niżej opisane kursy EUR:

do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3042 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2023 r., tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,

do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 31.12.2024 r., tj. kurs 4,2730 PLN/EUR.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

	31.12.2025	31.12.2024*
Rentowność EBIT	12,7%	57,4%
Rentowność netto (ROS)	9,0%	43,9%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	4,4%	33,4%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,4%	3,6%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,39	0,43
Wskaźnik płynności bieżącej	3,48	2,54
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,35	0,28
Wskaźnik zadłużenia do Kapitału Własnego	0,14	0,17

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A.

	31.12.2025	31.12.2024
Rentowność EBIT	-77,9%	-56,6%
Rentowność netto (ROS)	93,1%	118,6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,6%	10,0%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	47,5%	47,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,55	0,54
Wskaźnik płynności bieżącej	1,80	1,13
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,002	0,12

Formuła wyliczania wskaźników:

rentowność EBIT = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność netto (ROS) = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu

rentowność kapitałów własnych (ROE) = zysk netto/średni stan kapitałów własnych w okresie

relacja kosztów zarządu do przychodów = koszty zarządu / przychody ze sprzedaży

wskaźnik ogólnego zadłużenia = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne / zobowiązania bieżące

wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego = dług netto/(kapitał własny - wartość firmy)

3 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIDEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

3.1 Przedmiot działalności

INFORMACJE O SPRZEDAŻY ORAZ RYNKACH

Grupa UNIDEVELOPMENT prowadzi działalność deweloperską za pośrednictwem spółek celowych przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej, ale również w Radomiu.

Podstawową działalność UNIDEVELOPMENT S.A. (spółki holdingowej) stanowi świadczenie usług zastępstwa inwestorskiego, aranżacji finansowania, komercjalizacji i obsługi finansowo-księgowej projektów deweloperskich prowadzonych przez spółki celowe z Grupy.

W roku 2025 Grupa UNIDEVELOPMENT kontynuowała swoją działalność deweloperską. Realizacja projektów prowadzona była w systemie generalnego wykonawstwa, zlecanego na większości projektów wyspecjalizowanej zewnętrznej spółce budowlanej UNIBEP SA. Grupa UNIDEVELOPMENT wchodzi w skład Grupy kapitałowej UNIBEP SA.

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

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

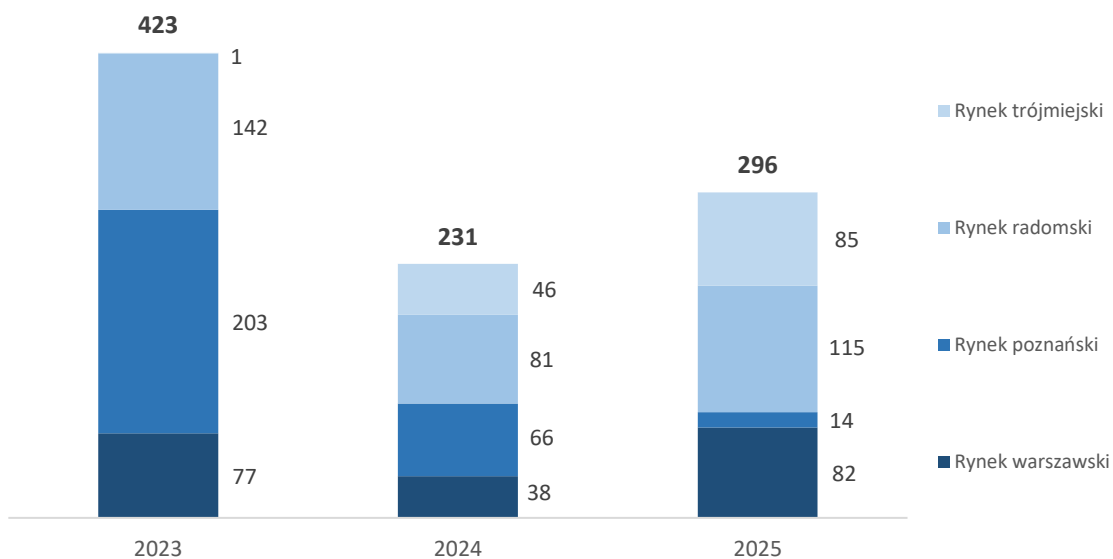
Spółki z Grupy UNIDEVELOPMENT podpisały w 2025 roku 296 umów deweloperskich/przedwstępnych, a 303 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 14 i 24 jednostki.

Rynek	Sprzedaż deweloperska/ przedwstępna	Przekazania Klientom
Rynek warszawski	82	68
Rynek poznański	14	24
Rynek radomski	115	121
Rynki trójmiejski	85	90
Razem	296	303
<i>w tym JV</i>	<i>14</i>	<i>24</i>

Sprzedaż deweloperska w 2025 roku na rynku poznańskim obejmuje sprzedaż 14 mieszkań w ramach projektów JV.

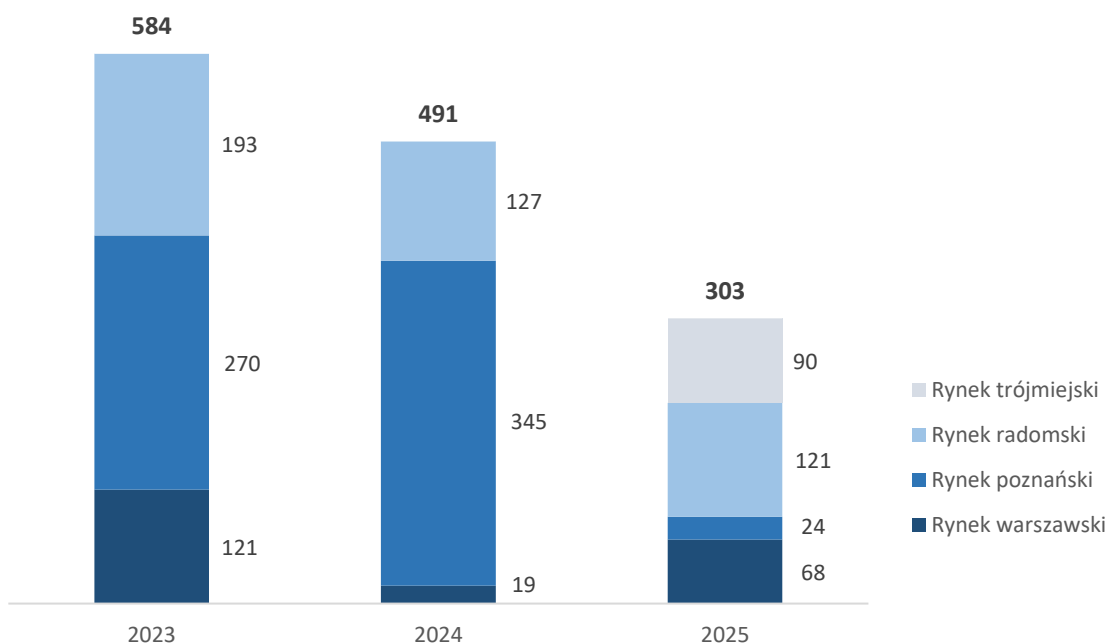
Ogółem w 2025 podpisano 296 umów deweloperskich/przedwstępnych wobec 231 umów podpisanych w roku 2024, tj. o 28,1% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]



Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 631 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 337 na rynku warszawskim, 157 na rynku trójmiejskim i 119 na rynku radomskim.

Przekazania mieszkań [szt.]



W 2025 przekazano protokolarnie 303 mieszkania, tj. o 38,3 % mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przekazania w 2025 na rynku poznańskim obejmują protokoły z 24 mieszkania w ramach projektu JV.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w roku 2025 i mieszkań będących w ofercie na 31 grudnia 2025 r.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2024	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2025	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2025	Razem
Sadyba Spot	49	36	26	111
Impuls Marywilska	3	28	92	123
Omulewska	-	18	219	237
Rynek warszawski	52	82	337	471
Osiedle Idea Orion	97	45	25	167
Osiedle Idea Aurora	13	61	93	167
Osiedle Idea Ogrody	26	9	1	36
Rynek radomski	136	115	119	370
Kusocińskiego Etap 1	50	48	34	132
Kusocińskiego Etap 2	-	37	141	178
Rynek trójmiejski	50	85	175	310
Fama Jeżyce ¹⁾	355	14	-	369
Rynek poznański	355	14	-	369
Ogółem	593	296	631	1 520
<i>w tym JV</i>	<i>355</i>	<i>14</i>	<i>-</i>	<i>369</i>

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

UZALEŻNIENIE GRUPY OD ODBIORCÓW

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

3.1.1 Projekty deweloperskie w 2025 roku

W 2025 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT projektów deweloperskich:

Projekty, dla których budowę i proces sprzedaży rozpoczęto w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowana data ukończenia
Omulewska	237	14	2H 2027
Rynek warszawski	237	14	
Kusocińskiego Etap 2	178	2	2H 2027
Rynek trójmiejski	178	2	
OGÓŁEM	415	16	

W 2025 roku rozpoczęto budowę 415 mieszkań na 2 projektach, w tym 237 mieszkań na 1 projekcie w Warszawie oraz 178 mieszkań na 1 projekcie w Gdańsku.

Projekty, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
Osiedle Idea Aurora	167	5
Rynek radomski	167	5
Kusocińskiego Etap 1	132	-
Rynek trójmiejski	132	-
OGÓŁEM	410	13

W 2025 roku zakończono budowę i oddano do użytkowania 3 projekty, czyli łącznie 410 mieszkań, z tego 111 mieszkań na rynku warszawskim, 132 mieszkań na rynku trójmiejskim i 167 mieszkań na rynku radomskim.

3.1.2 Projekty deweloperskie obecnie w budowie i w przygotowaniu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. w realizacji znajdowało się 3 projekty deweloperskie z łączną liczbą 538 mieszkań i 16 lokali usługowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. na rynku warszawskim znajdowały się w realizacji 2 projekty i na rynku trójmiejskim 1 projekt.

PROJEKTY W BUDOWIE WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowana data ukończenia
Impuls Marywilska	123	-	1H 2026
Omulewska	237	14	2H 2027
Rynek warszawski	360	14	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	178	2	2H 2027
Rynek trójmiejski	178	2	
OGÓŁEM	538	16	

W roku 2026 Grupa UNIDEVELOPMENT planuje rozpocząć budowę 145 mieszkań (1 projektu deweloperskiego na rynku radomskim). Mieszkania te znajdują się w ofercie w roku 2026 i kolejnych latach.

PROJEKTY KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZNIE SIĘ W 2026 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Osiedle Idea Aquarius	145	5	2Q 2026	2H 2027
Rynek radomski	145	5		
OGÓŁEM	145	5		

Na dzień 31 grudnia 2025 r. bank ziemi obejmował ok. 4,0 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 r.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	-	-
Przejezdna Etap 2	160	-	-
Rynek warszawski	315	-	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	1H 2027
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2026
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 ²⁾
Rynek radomski	1 180	43	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
Rynek trójmiejski	786	6	
OGÓŁEM	3 986	102	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

3.2 Informacja o zaopatrzeniu

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

3.3 Rynek i perspektywy rozwoju

3.3.1 Otoczenie rynkowe

Rok 2025 na rynku mieszkaniowym w Polsce charakteryzował się stopniową stabilizacją po wyraźnym spowolnieniu obserwowanym w roku poprzednim. Jednym z najważniejszych czynników wpływających na sytuację rynkową był cykl łagodzenia polityki monetarnej prowadzony przez Narodowy Bank Polski. W ciągu roku stopy procentowe zostały obniżone łącznie o 175 punktów bazowych – z poziomu 5,75% do 4,00%, co zaczęło stopniowo poprawiać zdolność kredytową gospodarstw domowych oraz zwiększać dostępność finansowania zakupu mieszkań.¹

Jednocześnie rynek funkcjonował w warunkach wysokiej podaży mieszkań, będącej konsekwencją decyzji inwestycyjnych podejmowanych przez deweloperów w latach 2023–2024. W tym okresie obserwowano silny wzrost popytu związany m.in. z funkcjonowaniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który znacząco zwiększył zainteresowanie zakupem mieszkań na rynku pierwotnym². W rezultacie w 2025 roku na rynek trafiała duża liczba lokali rozpoczętych w poprzednich latach, co przy umiarkowanym tempie sprzedaży doprowadziło do wzrostu liczby mieszkań dostępnych w ofercie deweloperskiej.²

Strona popytowa

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 7 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań, Katowice), liczba mieszkań sprzedanych w 2025 r. wyniosła około 42,9 tys. jednostek. Oznacza to niewielką poprawę w porównaniu z rokiem 2024, jednak poziom sprzedaży pozostawał nadal niższy niż w okresie bardzo dobrej koniunktury z lat 2021–2023.

¹ Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2025_raport JLL

² Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2025_raport JLL

Zgodnie z danymi JLL w IV kwartale 2025 r. odnotowano wyraźniejsze ożywienie aktywności nabywców. Deweloperzy sprzedali w tym okresie około 11,6 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 3,9% w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 14,6% w ujęciu rok do roku. Wzrost aktywności kupujących wynikał głównie z poprawy dostępności kredytów hipotecznych oraz stopniowego uwalniania odłożonego popytu gospodarstw domowych oczekujących wcześniej na spadek cen lub wprowadzenie programów wsparcia zakupu mieszkań.³

Strona podaźowa

W całym 2025 roku deweloperzy na siedmiu największych rynkach wprowadzili do sprzedaży o 52 tys. jednostek mieszkań więcej niż zdołali sprzedać co oznaczało poziom wyższy niż roczna sprzedaż w tym samym okresie. W efekcie liczba mieszkań dostępnych w ofercie stopniowo rosła.

Wg danych JLL na koniec IV kwartału 2025 roku całkowita oferta mieszkań osiągnęła poziom około 69,9 tys. jednostek, co oznacza wzrost o ponad 18% w ujęciu rok do roku. Relacja podaży do popytu była zróżnicowana pomiędzy poszczególnymi rynkami lokalnymi. Najbardziej zrównoważona sytuacja występowała w Warszawie oraz w Trójmieście, natomiast w pozostałych miastach zauważalna była nadwyżka podaży mieszkań⁴.

Ceny

W 2025 roku dynamika wzrostu cen mieszkań uległa wyraźnemu osłabieniu w porównaniu z poprzednimi latami. W IV kwartale średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym pozostawały w większości miast względnie stabilne, a niewielki wzrost odnotowano jedynie w Poznaniu, gdzie ceny zwiększyły się o około 1,8% w ujęciu kwartalnym.

3.3.2 Stan i prognoza koniunktury gospodarczej

Sytuacja w roku 2025

Istotny wpływ na koniunkturę gospodarczą w Polsce w 2025 roku miały bez wątpienia:

- ✓ zewnętrzne czynniki o charakterze geopolitycznym, tj. wojna na Ukrainie, konflikt na Bliskim Wschodzie oraz wzrost protekcjonizmu handlowego i nieprzewidywalność polityki gospodarczej USA. Wydarzenia te miały istotny wpływ na wzrost cen energii oraz na pojawienie się nowych wyzwań geopolitycznych;
- ✓ stabilizacja inflacji oraz stopniowe obniżanie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych w 2025, a także rosnące płace zwiększały wzrost realnych dochodów gospodarstw domowych;
- ✓ napływ środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) miał wpływ na przyspieszenie inwestycji.

Według wstępnego szacunku Główny Urząd Statystyczny w całym 2025 roku produkt krajowy brutto zwiększył się o 3,6 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim. Oznacza to przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego o 0,6 punktu procentowego w stosunku do 2024 roku, kiedy wzrost PKB wyniósł 2,9 proc. Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w 2025 roku był rosnący popyt krajowy.

W całym 2025 roku ceny dóbr i usług konsumpcyjnych zwiększyły się średnio o 3,6 proc., czyli na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. W drugiej połowie roku inflacja stopniowo się obniżała i utrzymywała się w granicach dopuszczalnych

³ Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2025_raport JLL

⁴ Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2025_raport JLL

odchyleń od celu inflacyjnego Narodowy Bank Polski, wynoszącego 2,5 proc. ± 1 pkt proc. Na koniec 2025 roku stopa inflacji wyniosła 2,4 proc. Największy wzrost cen dotyczył usług edukacyjnych, użytkowania mieszkania i nośników energii oraz usług gastronomicznych.

Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec 2025 roku wyniosła 5,7 proc., co oznacza wzrost o 0,6 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2024 roku. Wzrost ten był związany między innymi z wcześniejszym spowolnieniem gospodarczym oraz rosnącymi kosztami prowadzenia działalności gospodarczej.

W sektorze budownictwa w 2025 roku nastąpiła stopniowa poprawa koniunktury po spadkach obserwowanych w roku poprzednim. Według szacunków Instytut Prognoz i Analiz Gospodarczych wartość dodana w budownictwie wzrosła w całym roku o 1,7 proc., natomiast produkcja sprzedana budownictwa w przedsiębiorstwach zatrudniających powyżej 9 osób zwiększyła się o 0,7 proc.⁵

Prognoza na lata 2026-2027

Według prognoz Instytutu Prognoz i Analiz Gospodarczych (IPAG) tempo wzrostu gospodarczego w Polsce w 2026 roku utrzyma się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego i wyniesie około 3,6 proc., natomiast w 2027 roku może nieco osłabnąć do poziomu około 2,9 proc. Wzrost gospodarczy nadal będzie wspierany przede wszystkim przez popyt krajowy, którego dynamika w 2026 roku wyniesie około 4,0 proc.

Prognozy wskazują również na stabilizację procesów inflacyjnych. W 2026 roku średnia stopa inflacji ma wynieść około 2,6 proc., natomiast w 2027 roku około 2,5 proc., co oznacza utrzymanie inflacji w pobliżu celu inflacyjnego Narodowy Bank Polski.

Według prognoz stopa bezrobocia w kolejnych latach pozostanie na relatywnie niskim poziomie. Na koniec 2026 roku może ona wynieść około 5,8 proc., a w 2027 roku utrzymać się na podobnym poziomie.

W sektorze budownictwa przewidywana jest dalsza poprawa koniunktury. W 2026 roku wartość dodana w budownictwie może wzrosnąć o około 3,3 proc., a produkcja sprzedana o około 5,0 proc. W 2027 roku tempo wzrostu pozostanie dodatnie, choć nieco niższe, co będzie związane między innymi z realizacją inwestycji publicznych oraz stopniowym ożywieniem na rynku mieszkaniowym.⁶

3.4 Perspektywy rozwoju Grupy

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

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

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

⁵ Prognozy_IPAG_2026_1(129).pdf

⁶ Prognozy_IPAG_2026_1(129).pdf

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy Unidevelopment

Czynniki zewnętrzne (szanse i zagrożenia):

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

Czynniki wewnętrzne (mocne i słabe strony):

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

3.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Sytuacja finansowa Grupy pozwala na realizację programu inwestycyjnego Grupy UNIDEVELOPMENT.

3.6 Nietypowe zdarzenia i główne czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

W ocenie Zarządu w roku 2025, poza zmianami w sytuacji geopolitycznej i ich skutkami makroekonomicznymi, nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy UNIDEVELOPMENT.

3.6.1 Ryzyko związane z czynnikami geopolitycznymi

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

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

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 bezsprzeczny 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.

3.6.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

3.6.3 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

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

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym w I półroczu 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.

3.6.4 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.

3.6.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu, po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko podmiotom z Grupy Unidevelopment, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.

3.6.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

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

3.6.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

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

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

3.6.8 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

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

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

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

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

3.6.9 Ryzyko IT

Spółka prowadzi działalność z wykorzystaniem systemów informatycznych, co wiąże się z narażeniem na ryzyko cyberzagrożeń, w tym nieuprawnionego dostępu do infrastruktury IT. Zdarzenia tego typu mogą prowadzić do zakłóceń w działaniu systemów, utraty lub ujawnienia danych oraz ich czasowej niedostępności.

Materializacja tego ryzyka mogłaby wiązać się z negatywnymi konsekwencjami finansowymi, obejmującymi koszty przywrócenia ciągłości działania systemów, odtworzenia danych oraz ewentualne sankcje wynikające z obowiązujących regulacji.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez stosowanie zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych, bieżący monitoring systemów, regularne testy bezpieczeństwa oraz działania edukacyjne, w tym szkolenia i komunikację wewnętrzną (mailingi).

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 restrykcyjnymi.

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

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

3.7.1 Ryzyko walutowe

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

3.7.2 Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego).

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

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

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*
Udzielone pożyczki	114 833	105 401
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	154 628	156 782
Środki pieniężne i środki na indywidualnych rachunkach powierniczych	73 109	62 923
w tym na indywidualnych rachunkach powierniczych	20 872	23 679

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

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 (dane w tys. PLN).

Wyszczególnienie	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2026	Wpływ na wynik finansowy netto roku 2025
Udzielone pożyczki	+/- 100 pb	+/- 930	+/- 854
Kredyty bankowe, obligacje, leasing finansowy	+/- 100 pb	+/- 1 252	+/- 1 270
Środki pieniężne	+/- 50 pb	+/- 212	+/- 255

3.7.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024*
Środki pieniężne i środki na rachunkach powierniczych	73 109	62 923
<i>w tym</i>		
<i>na indywidualnych rachunkach powierniczych</i>	20 872	23 679
Należności od kontrahentów	38 395	50 368
Pożyczki udzielone	114 833	105 401
RAZEM	226 337	218 692

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

3.7.4 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.

3.8 Działania rozwojowe

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

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

4 SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIDEVELOPMENT

4.1 Charakterystyka podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2025	31.12.2024*	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	772 228	799 575	-27 346	-3,4%
Aktywa trwałe	254 776	220 154	34 622	15,7%
Środki trwałe razem	12 316	14 836	-2 520	-17,0%
Wartości niematerialne	5 531	5 815	- 284	-4,9%
Nieruchomości inwestycyjne	168 086	160 643	7 443	4,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	826	3 234	-2 408	-74,5%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 783	0	3 783	-
Kaucje z tytułu umów o budowę	10	0	10	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 445	35 626	5 819	16,3%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	22 779	0	22 779	-
Aktywa obrotowe	517 453	579 421	-61 968	-10,7%
Zapasy	291 188	356 989	-65 801	-18,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	37 569	47 134	-9 565	-20,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	754	3 100	-2 346	-75,7%
Pożyczki udzielone	114 833	105 401	9 432	8,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 236	62 923	-10 687	-17,0%
Inne aktywa finansowe	20 873	3 874	16 999	438,8%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	517 453	575 547	-58 094	-10,1%

	31.12.2025	31.12.2024*	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	772 228	799 575	-27 347	-3,4%
Kapitał własny	472 949	452 755	20 194	4,5%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	52 800	52 800	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	28 611	28 611	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	254 028	240 766	13 262	5,5%
Kapitał przypadający udziałowcom jednostki dominującej	342 114	328 852	13 262	4,0%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	130 835	123 904	6 931	5,6%
Zobowiązania długoterminowe	150 551	119 104	31 447	26,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	85 530	58 968	26 562	45,0%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	9 806	11 520	-1 714	-14,9%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	0	56	-56	-100,6%
Rezerwy długoterminowe	2 027	664	1 363	205,4%
Kaucje z tytułu umów	5 248	6 332	-1 084	-17,1%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	47 940	41 565	6 375	15,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	148 728	227 715	-78 987	-34,7%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	27 615	35 965	-8 350	-23,2%
Zobowiązania kontraktowe	25 281	69 855	-44 574	-63,8%
Kaucje z tytułu umów	5 055	1 235	3 820	309,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	54 127	80 555	-26 428	-32,8%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	5 166	5 739	-573	-10,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 770	4 449	-2 679	-60,2%
Rezerwy krótkoterminowe	29 714	29 917	-203	-0,7%

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

Na dzień 31 grudnia 2025 r. skonsolidowana wartość aktywów spadła o 27 346 tys. zł (3,4%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2024 roku. Nastąpiło to w wyniku wzrostu wartości aktywów trwałych o 15,7% (34 622 tys. zł) oraz spadku wartości aktywów obrotowych o 10,7% (61 968 tys. zł) wobec danych z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok. Wpływ na powyższe zmiany miało ujęcie wartości 22 779 tys. zł dotyczącej korekty w zakresie prezentacji gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wyniku dokonanej oceny prezentacji w oparciu o definicję cyklu operacyjnego zgodnie z MSR 2 i MSR 16 opisanego w polityce rachunkowości, a tym samym wyodrębnienia tej kwoty z aktywów obrotowych do aktywów trwałych.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN

	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana	
			tys. PLN	%
AKTYWA	554 487	511 891	42 596	8,3%
Aktywa trwałe	260 296	458 358	-198 062	-43,2%
Środki trwałe razem	11 990	14 076	-2 086	-14,8%
Wartości niematerialne	947	1 181	-234	-19,8%
Inwestycje w jednostki zależne	168 173	169 128	-955	-0,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	801	207	594	287,0%
Pożyczki udzielone	74 602	273 766	-199 164	-72,7%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 783	0	3 783	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0	0,0%
Aktywa obrotowe	294 191	53 533	240 658	449,6%
Zapasy	2 700	3 910	-1 210	-30,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	17 168	10 330	6 838	66,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	675	3 093	-2 418	-78,2%
Pożyczki udzielone	259 939	26 484	233 455	881,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	301	5 841	-5 540	-94,8%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	13 408	3 874	9 534	246,1%

	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana	
			tys. PLN	%
PASYWA	554 487	511 891	42 596	8,3%
Kapitał własny	250 823	234 869	15 954	6,8%
Kapitał podstawowy	6 675	6 675	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	51 552	51 552	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 407	37 407	0	0,0%
Zyski (straty) zatrzymane	155 189	139 236	15 953	11,5%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	250 823	234 869	15 954	6,8%
Zobowiązania długoterminowe	140 577	229 486	-88 909	-38,7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	130 248	216 989	-86 741	-40,0%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	9 734	11 377	-1 643	-14,4%
Rezerwy długoterminowe	246	277	-31	-11,2%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	349	843	-494	-58,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	163 088	47 536	115 552	243,1%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	22 065	7 733	14 332	185,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	0	0	0	0,0%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	131 593	26 109	105 484	404,0%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2 869	2 976	-107	-3,6%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 975	6 172	-3 197	-51,8%
Rezerwy krótkoterminowe	3 585	4 547	-962	-21,2%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	163 088	47 536	115 552	243,1%

Na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość aktywów Spółki UNIDEVELOPMENT S.A. wzrosła o 42 596 tys. zł (8,3%) w stosunku do stanu na koniec grudnia 2024 roku. Nastąpiło to w wyniku spadku wartości aktywów trwałych o 43,2% (198 062 tys. zł) oraz wzrostu wartości aktywów obrotowych o 449,6% (240 658 tys. zł).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	Dane za 12 miesięcy kończących się		Zmiana	
	31.12.2025	31.12.2024	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	224 065	298 999	-74 934	-25,1%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	172 524	207 533	-35 009	-16,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 541	91 466	-39 925	-43,7%
Koszty sprzedaży	15 585	7 716	7 869	102,0%
Koszty ogólnego zarządu	9 798	10 673	-875	-8,2%
Pozostałe przychody operacyjne	7 503	108 659	-101 156	-93,1%
Pozostałe koszty operacyjne	5 181	10 132	-4 951	-48,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 480	171 604	-143 124	-83,4%
Przychody finansowe	10 021	10 097	-76	-0,8%
Koszty finansowe	13 595	14 439	-844	-5,8%
Oczekiwane straty kredytowe	127	216	-89	-41,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 778	167 046	-142 268	-85,2%
Podatek dochodowy	4 584	35 857	-31 273	-87,2%
Zysk (strata) netto	20 194	131 190	-110 996	-84,6%
z tego przypadający:				
udziałom niesprawnym kontroli	6 932	59 939	-53 007	-88,4%
akcjonariuszom jednostki dominującej	13 262	71 251	-57 989	-81,4%

W 2025 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z poziomem osiągniętym w roku 2024 spadły o 74 934 tys. zł, czyli o 25,1%.

Zysk netto na koniec 2025 roku jest niższy od osiągniętego w roku 2024 o 84,6 %, tj. o 110 996 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży spadł o 39 925 tys. zł (43,7%), natomiast EBIT o 143 124 tys. zł (83,4%).

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN

	Dane za 12 miesięcy kończących się		Zmiana	
	31.12.2025	31.12.2024	tys. PLN	%
Przychody z umów z klientami	17 133	19 324	-2 191	-11,3%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	17 944	19 097	-1 153	-6,0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-811	227	-1 038	-457,3%
Koszty sprzedaży	537	384	153	39,8%
Koszty ogólnego zarządu	8 147	9 128	-981	-10,7%
Pozostałe przychody operacyjne	107	89	18	20,2%
Pozostałe koszty operacyjne	3 963	1 737	2 226	128,2%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-13 351	-10 933	-2 418	22,1%
Przychody finansowe	52 228	60 937	-8 709	-14,3%
Koszty finansowe	23 197	24 600	-1 403	-5,7%
Oczekiwane straty kredytowe	214	255	-41	-16,1%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 467	25 149	-9 682	-38,5%
Podatek dochodowy	-487	2 222	-2 709	-121,9%
Zysk (strata) netto	15 953	22 927	-6 974	-30,4%

W 2025 roku przychody ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem roku 2024 spadły o 2 191 tys. zł, czyli o 11,3%. Strata brutto ze sprzedaży w 2025 roku wyniosła –811 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego zysk brutto ze

sprzedaży osiągnął wartość 227 tys. zł (spadek o 457,3% r/r). Wynik EBIT spadł o 2 418 tys. zł (tj. 22,1%). Zysk brutto spadł o 38,5% w stosunku do wartości osiągniętej w roku 2024. W konsekwencji powyższego zysk netto Spółki na koniec 2025 roku wyniósł 15 953 tys. zł co oznacza spadek się o 6 974 tys. zł (tj. 30,4%) w porównaniu z rokiem 2024.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY UNIDEVELOPMENT W TYS. PLN

	31.12.2025	31.12.2024*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	24 778	167 046
II. Korekty razem	10 922	-183 512
1. Amortyzacja:	3 375	3 238
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 607	4 741
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 383	-102 334
5. Zmiana stanu rezerw	1 160	-9 650
6. Zmiana stanu zapasów	68 215	21 615
7. Zmiana stanu należności	-10 718	-11 235
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-47 392	-89 849
9. Inne korekty	58	-37
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	35 700	-16 465
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 360	-17 423
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	31 340	-33 888
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-582	-1 398
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	25	464
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	46	0
Odsetki otrzymane	9 549	9 050
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	10 000
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	-10 000
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-9 060	-8 758
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-390	-4 189
Wpływ z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	0	22 400
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-413	17 569
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	254 093	111 082
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-254 213	-126 681
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 929	-2 852
Zapłacone odsetki	-14 831	-15 304
Wypłacone dywidendy	0	-11 550
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-55	-331
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-17 935	-45 637
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	12 992	-61 956
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	12 992	-61 956
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	39 244	124 879
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*	52 236	62 923
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	219	24 309

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT S.A. W TYS. PLN

	31.12.2025	31.12.2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	15 467	25 149
II. Korekty razem	-31 502	-17 458
1. Amortyzacja:	2 803	2 630
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-29 883	-42 133
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 711	5 812
5. Zmiana stanu rezerw	-992	-110
6. Zmiana stanu zapasów	1 210	-1 228
7. Zmiana stanu należności	-7 347	11 981
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	995	5 589
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-16 036	7 691
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-786	-1 999
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 822	5 691
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-404	-863
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	19	8
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-5	0
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	46	0
Odsetki otrzymane	2 239	3 438
Dywidendy otrzymane	29 149	52 140
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	57 945	48 112
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-2 109	-2 034
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-69 826	-76 735
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	555	304
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 609	24 370
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	163 761	117 319
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-153 256	-122 060
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-2 856	-2 745
Zapłacone odsetki	-13 846	-14 616
Wyplacone dywidendy	0	-11 550
Inne wpływy(wyptywy) środków pieniężnych	-131	- 888
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 328	-34 541
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-5 541	- 4 479
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-5 541	- 4 479
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 841	10 320
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	301	5 841
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	38	112

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
01 stycznia 2025	6 675	28 611	52 800	240 766	328 852	123 904	452 755
Korekt danych lat poprzednich	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	28 611	52 800	240 766	328 852	123 904	452 755
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	13 262	13 262	6 932	20 193
Całkowite dochody	-	-	-	13 262	13 262	6 932	20 193
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	13 262	13 262	6 932	20 193
31 grudnia 2025	6 675	28 611	52 800	254 028	342 114	130 835	472 949

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W TYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
01 stycznia 2025	6 675	37 407	51 552	139 236	234 869
Korekt danych lat poprzednich	-	-	-	-	-
Kapitał na początek okresu po zmianach	6 675	37 407	51 552	139 236	234 869
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	15 953	15 953
Całkowite dochody	-	-	-	15 953	15 953
Zmiany w kapitale własnym	-	-	-	15 953	15 953
31 grudnia 2025	6 675	37 407	51 552	155 189	250 823

Zmiany w kapitale własnym Grupy kapitałowej i Spółki UNIDEVELOPMENT S.A. w 2025 roku związane są przede wszystkim z wypracowaniem zysku.

4.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

PASYWA	31.12.2025	31.12.2024*
Kapitał własny	472 949	452 755
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	150 551	119 104
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	85 530	56 968
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	148 728	227 715
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27 615	35 965
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	54 127	80 555
RAZEM	772 228	799 575

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

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

PASYWA	31.12.2025	31.12.2024*
Kapitał własny	250 823	234 869
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	140 577	229 486
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	130 248	216 989
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	163 088	47 536
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 065	7 733
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	131 593	26 109
RAZEM	554 487	511 891

*Dane z audytowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok

Grupa prowadzi aktywną politykę w zakresie zarządzania kapitałem obrotowym.

Wskaźnik ROE dla Grupy UNIDEVELOPMENT obrazujący efektywność zarządzania kapitałem osiągnął w roku 2025 poziom 4,4% (spadek o 29 pkt proc. w stosunku do roku ubiegłego), przede wszystkim w związku z niższym zyskiem niż w roku 2024. Przy zadłużeniu na poziomie 0,39 (wskaźnik ogólnego zadłużenia) Grupa zachowuje kontrolę nad bieżącą płynnością.

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

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM GRUPY UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024*
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	154 628	156 782
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37 918	37 256
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 236	62 923
Zadłużenie netto	140 310	131 115
Kapitał własny	472 949	452 755
Kapitał i zadłużenie netto	613 259	583 871

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM SPÓŁKI UNIDEVELOPMENT [tys. PLN]

	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	274 444	257 450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 065	7 733
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	301	5 841
Zadłużenie netto	296 208	259 342
Kapitał własny	250 823	234 869
Kapitał i zadłużenie netto	547 031	494 211

4.3 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT zawiera następujące informacje:

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

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

Grupa UNIDEVELOPMENT nie posiadała w roku 2025 inwestycji kapitałowych. Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych.

4.5 Osiągnięte i prognozowane wyniki finansowe

Grupa UNIDEVELOPMENT nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2025.

4.6 Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W lutym 2025 r. Zarząd Unidevelopment S.A. podjął uchwałę o uruchomieniu programu emisji obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 55 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykupu trzyletnich zabezpieczonych obligacji serii A/B oraz C wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 54,9 mln zł. Przedterminowy wykup wskazanych wyżej obligacji zabezpieczonych nastąpił 25 marca 2025 roku.

5 INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH W 2025 ROKU

5.1 Zdarzenia w okresie 2025 roku

5.1.1 Przedterminowy wykup obligacji serii A/B i C oraz emisja obligacji serii D

W dniu **20 lutego 2025 r.**, Zarząd spółki Unidevelopment S.A. podjął uchwałę o uruchomieniu programu emisji obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 55 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykup trzyletnich zabezpieczonych obligacji serii A/B oraz C wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 54,9 mln zł. Przedterminowy wykup wskazanych wyżej obligacji zabezpieczonych umożliwi wykreślenie zabezpieczeń hipotecznych z nieruchomości, na których planowane są projekty deweloperskie. W dniu **13 marca 2025** miał miejsce dzień emisji obligacji serii D o łącznej wartości 55 mln zł.

W związku z powyższym, w dniu **6 marca 2025** roku Zarząd Unidevelopment podjął decyzję o wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii A/B oraz serii C na żądanie Emitenta.

Zgodnie z warunkami emisji Obligacji wcześniejszy wykup Obligacji został wykonany w dniu **25 marca 2025 r.**

5.1.2 Podpisanie przez spółkę zależną umowy kredytu z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Gdańsku

W dniu **27 czerwca 2025 r.** zostały zawarte pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką UNI 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ [UNI 4] a Alior Bank S.A. [Bank] umowy kredytowe [Umowy] na kwotę 92 872 000 zł, w tym Kredyt Obrotowy Nieodnawialny na kwotę 88 872 000 zł oraz Kredyt Obrotowy Odnawialny na kwotę 4 000 000 zł.



Kredyt Obrotowy Nieodnawialny został udzielony spółce UNI 4 z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Kusocińskiego B w Gdańsku.

Kredyt Obrotowy Odnawialny został udzielony na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Kusocińskiego B w Gdańsku.

Oprocentowanie obu kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę Banku.

Data końcowej spłaty Kredytu Obrotowego Nieodnawialnego oraz Kredytu Obrotowego Odnawialnego określona została na dzień 15.06.2028 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku będą w szczególności: i] hipoteka umowna łączna do kwoty ok. 246,0 mln zł o najwyższym pierwszeństwie; ii] poręczenie kredytów przez Emitenta do kwoty 22,2 mln zł iii] cesja praw z polis ubezpieczeniowych; iv] zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków UNI 4 prowadzonych w Banku v] oświadczenia o poddaniu się egzekucji trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

Pozostałe warunki Umów, w tym odnoszące się do ich wypowiedzenia lub rozwiązania, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

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

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

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

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

5.1.4 Postępowanie w sprawie podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależnej Monday Development

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

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

W dniu 28.08.2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła dwóm, renomowanym firmom doradczym przygotowanie niezależnych

opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

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

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

12 maja 2025 r. została doręczona Spółce decyzja Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego, określająca Spółce zobowiązanie w CIT za 2019 r. w kwocie 13 126 965 zł oraz dodatkowe zobowiązanie podatkowe w wysokości 12 317 858 zł.

Nie zgadzając się z ustaleniami organu podatkowego, rozstrzygnięciem decyzji oraz zasadnością nałożenia dodatkowego zobowiązania podatkowego, 26 maja 2025 r. Monday Development sp. z o.o. wniosła do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu odwołanie od tej decyzji. Współpracując z organem podatkowym Spółka przedkłada kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie zostały dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia organu drugiej instancji w tej sprawie.

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

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

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

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

5.1.5 Zawarcie umowy kredytowej przez Unidevelopment SA

W dniu 10 września 2025 r. pomiędzy Spółką Unidevelopment S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”) została zawarta umowa kredytu („Umowa”), na mocy której Bank udzieli Spółce kredytu nieodnawialnego w maksymalnej wysokości 30,0 mln zł („Kredyt”).

Kredyt został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym pożyczek wewnątrzgrupowych. Oprocentowanie Kredytu zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę. Dzień ostatecznej spłaty Kredytu został ustalony na 30 września 2027 roku.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku wynikających z Umowy są w szczególności: i) hipoteka umowna łączna do wysokości 150% kwoty kredytu; ii) kaucja pieniężna; iii) cesja wierzytelności z umów na inwestorstwo zastępcze i komercjalizację wybranych projektów deweloperskich. Pozostałe warunki Umowy, w tym odnoszące się do wypowiedzenia czy rozwiązania Umowy, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

5.1.6 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie

W dniu 10 września 2025 r. został podpisana ze spółką UNIBEP S.A. z siedzibą Bielsku Podlaskim (GW) umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie [Umowa].

Zamawiającym jest Uni 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A.



Przedmiotem Umowy jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. W budynku o wysokości od 6 do 8 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 237 lokali mieszkalnych, 14 lokali usługowych oraz 272 miejsca w garażu podziemnym [Inwestycja].

Termin realizacji Inwestycji wynosi około 23 miesiące od dnia wejścia w życie Umowy, przy czym wejście w życie Umowy nastąpi w dniu kolejnym po spełnieniu się ostatniego z warunków zawieszających określonych w Umowie, nie później jednak niż do dnia 22 października 2025 roku.

Szacunkowe wynagrodzenie GW za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 111,9 mln zł netto.

Wynagrodzenie rzeczywiste netto stanowić będzie natomiast sumę kosztów bezpośrednich, kosztów ogólnych oraz marży i nie może przekroczyć kwoty tzw. wynagrodzenia maksymalnego rozumianego jako w/w wynagrodzenie szacunkowe powiększone o kwotę wskazanej w Umowie rezerwy w wysokości ok. 2,2 mln zł netto.

Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez GW na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia szacunkowego) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez GW. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć GW nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia szacunkowego netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych.

Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Usługi zastępstwa inwestorskiego na Inwestycji oraz czynności polegające na prowadzeniu działań związanych z marketingiem i sprzedażą lokali powstałych w ramach Inwestycji będzie świadczyła spółka Unidevelopment S.A.

W dniu 10 października 2025 podpisano aneks numer 1 do Umowy, mocą którego doszło do przedłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. terminu na spełnienie się warunków wejścia Umowy w życie.

W dniu 12 grudnia 2025 r. podpisano aneks nr 2 do Umowy, potwierdzający spełnienie się z tym samym dniem wszystkich warunków wejścia Umowy w życie.

5.1.7 Podpisanie umowy GW na inwestycję mieszkaniową w dzielnicy Piecki - Migowo w Gdańsku

W dniu 16 października 2025 r. został podpisana z MEGA S.A. [GW] umowa na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w Gdańsku [Umowa]. Zamawiającym jest spółka UNI 4 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający], spółka zależna od Unidevelopment S.A. Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą. W budynku o wysokości 11 kondygnacji nadziemnych znajdują się 178 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe oraz 181 miejsc w garażu podziemnym [Inwestycja]. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został zaplanowany na październik 2025 roku, zaś zakończenia na październik 2027 roku. Wynagrodzenie GW za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 67,7 mln zł netto.



Umowa zastrzega obowiązek zapłaty przez GW na rzecz Zamawiającego kar umownych, wyrażonych procentowo (liczonych od kwoty wynagrodzenia) lub kwotowo, m.in. za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy lub w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez GW. Łączna wysokość kar umownych, jakimi Zamawiający może obciążyć GW nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych do wartości pełnej szkody na zasadach ogólnych. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Usługi zastępstwa inwestorskiego na Inwestycji oraz czynności polegające na prowadzeniu działań związanych z marketingiem i sprzedażą lokali powstałych w ramach Inwestycji będzie świadczyła spółka Unidevelopment S.A.

5.1.8 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytu z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Warszawie

W dniu 30 grudnia 2025 r. została zawarta pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością [UNI 3] a konsorcjum ośmiu banków, w tym: Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna, Bank Spółdzielczy w Piasecznie, Lubelski Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Namysłowie, Bank Spółdzielczy w Kielcach, Bank Spółdzielczy w Łosicach, Bank Spółdzielczy w Głogowie dalej [KONSORCJUM] Umowa nieodnawialnego kredytu konsorcjalnego na kwotę 161 433 134 zł [Nieodnawialny Kredyt Konsorcjalny].

Dodatkowo, UNI 3 zawarła w tym samym dniu z Bankiem Ochrony Środowiska Umowę kredytu odnawialnego na kwotę 6 000 000 zł [Kredyt Odnawialny].

Nieodnawialny Kredyt Konsorcjalny został udzielony spółce UNI 3 z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Osiedle Omulewska w Warszawie.



Kredyt Odnawialny został udzielony spółce UNI 3 na finansowanie lub refinansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Osiedle Omulewska w Warszawie.

Oprocentowanie obu kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 1M powiększony o marżę.

Data końcowej spłaty Nieodnawialnego Kredytu Konsorcjalnego określona została na dzień 31.01.2029 r. natomiast data końcowej spłaty Kredytu Odnowialnego określona została na dzień 30.04.2028 r.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności kredytowych będą w szczególności: i] hipoteka umowna łączna do kwoty ok. 242 mln zł o najwyższym pierwszeństwie; ii] umowa wsparcia/gwarancji udzielona przez Emitenta do kwoty 20 mln zł iii] cesja praw m.in. z polis ubezpieczeniowych oraz umowy o generalnego wykonawstwo robót budowlanych; iv] zastaw finansowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków UNI 3 prowadzonych w Banku v] oświadczenia o poddaniu się egzekucji trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. vi] weksel własny in blanco z deklaracją wekslową. Pozostałe warunki Umów, w tym odnoszące się do ich wypowiedzenia lub rozwiązania, nie odbiegają od standardowych postanowień dla tego rodzaju umów.

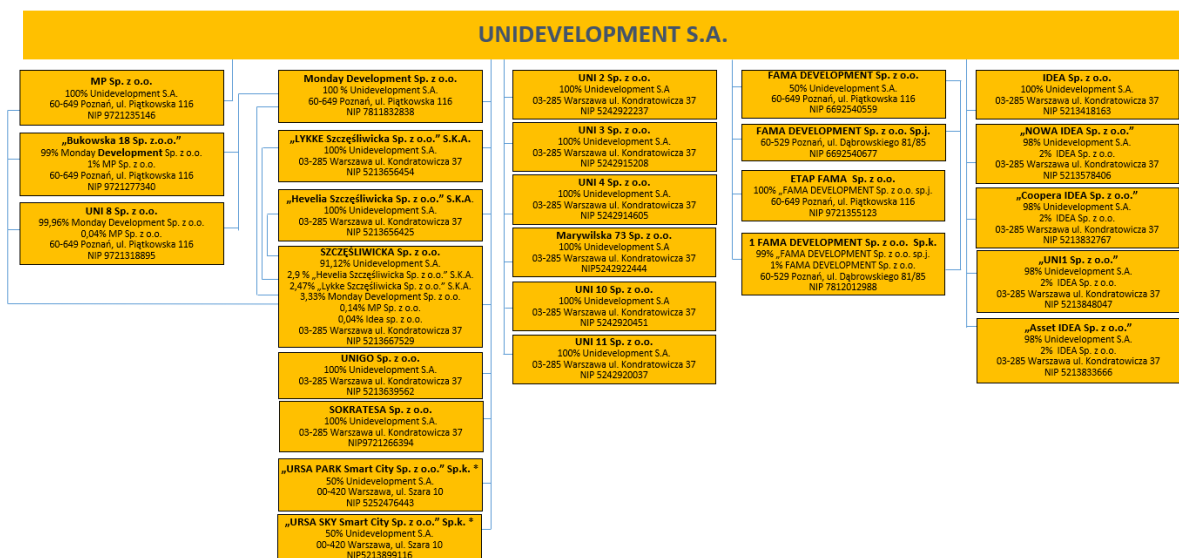
5.2 Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne istotne zdarzenia i nie zostały podpisane, żadne istotne umowy.

6 INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

6.1 Opis grupy kapitałowej

SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIDEVELOPMENT (STAN NA DZIEŃ 31 marca 2026 r.)



6.1.1 Ogólne informacje o Grupie UNIDEVELOPMENT

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa UNIDEVELOPMENT składa się z 27 podmiotów, w tym z 13 spółek, w których UNIDEVELOPMENT S.A. posiada bezpośrednio 100% udziałów.

Podmioty wchodzące w skład Grupy UNIDEVELOPMENT na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania to:

1. UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie,
2. MONDAY DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
3. UNIGO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
4. SZCZĘŚLIWICKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
5. SOKRATESA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
6. LYKKE SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie,
7. HEVELIA SZCZĘŚLIWICKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie,
8. MP Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
9. BUKOWSKA 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
10. IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
11. NOWA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
12. ASSET IDEA Spółka z ograniczoną z siedzibą w Warszawie,
13. COOPERA IDEA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
14. URSA PARK SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
15. URSA SKY SMART CITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie,
16. FAMA DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
17. FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna z siedzibą w Poznaniu,

18. 1 FAMA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Poznaniu,
19. UNI1 Idea Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
20. UNI 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
21. UNI 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
22. UNI 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
23. UNI 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
24. Marywilska 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej: UNI 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
25. UNI 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
26. UNI 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
27. ETAP FAMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym znajdują się informacje o spółkach Grupy.

6.1.2 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT

6.1.2.1. Zmiana nazwy spółki UNI9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie

W dniu **27 lutego 2025** roku została zarejestrowana w KRS zmiana nazwy spółki UNI9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na Marywilska 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

6.1.2.2. Sprzedaż udziałów w Spółce z Grupy Unidevelopment

W dniu **19 marca 2025** roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła Warunkową Umowę Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący).

Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, polegającym na pozytywnym wyniku badania due diligence Spółki. Badanie due diligence zostanie przeprowadzone przez Kupującego w terminie do 31 maja 2025 roku. Pozytywny wynik badania due diligence oraz złożenie Sprzedającemu przez Kupującego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym Kupujący potwierdzi, że uzyskał pozytywny wynik badania due diligence, oznaczać będzie, że spełnił się warunek zawieszający w związku z czym Umowa wejdzie w życie z chwilą spełnienia się tego warunku zawieszającego. Warunek Zawieszający jest zastrzeżony na korzyść Kupującego.

W dniu **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.

6.1.2.3. Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką UNI 8 Sp. z o.o.

W dniu **1 grudnia 2025** roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 3 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką UNI 8 sp. z o.o.

łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o. i UNI 7 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli UNI 8 Sp. z o.o. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki UNI 8 Sp. z o.o. z dnia 10 września 2025 roku.

6.1.3 Zmiany w strukturze Grupy UNIDEVELOPMENT po dniu bilansowym

6.1.3.1. Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Unidevelopment SA

W dniu **2 marca 2026** roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment SA.

łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT S.A. z dnia 22 grudnia 2025 roku.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Unidevelopment.

6.1.4 Władze UNIDEVELOPMENT S.A.

ZARZĄD

Zarząd GRUPY UNIDEVELOPMENT reprezentuje Zarząd Spółki dominującej UNIDEVELOPMENT SA.

Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki i Regulaminu Zarządu.

Zarząd Spółki składa się z trzech osób.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. spółkę reprezentował Zarząd w składzie:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,

Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu,

Mariusz Przystupa – Wiceprezes Zarządu.

Okres sprawowania wszystkich powyższych funkcji w Zarządzie V Kadencji spółki Unidevelopment S.A. wynosi 3 (trzy) lata, a rozpoczął się od dnia 30 maja 2023 r.

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

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

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

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

Pani Ewa Przeździecka złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezes Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2025 r.

Wobec powyższego na dzień sporządzenia sprawozdania skład Zarządu Spółki jest następujący:

Zbigniew Tadeusz Gościcki – Prezes Zarządu,

Mirosław Jacek Szczepański – Wiceprezes Zarządu,

Mariusz Przystupa – Wiceprezes Zarządu.

RADA NADZORCZA

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

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

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

W dniu 5 lutego 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Unidevelopment S.A. podjęło uchwałę w sprawie powołania z dniem 5 lutego 2025 r. Andrzeja Sterczyńskiego na Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 26 czerwca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Unidevelopment S.A. podjęło uchwałę w sprawie powołania z dniem 1 lipca 2025 r. Ewy Przeździeckiej na Członka Rady Nadzorczej.

Wobec powyższego na dzień 31 grudnia 2025 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Dariusz Blocher – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Bożenna Lachocka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,

Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,

Jan Mikołuszko – Członek Rady Nadzorczej,

Andrzej Sterczyński – Członek Rady Nadzorczej,

Ewa Przeździecka – Członek Rady Nadzorczej.

Po dniu bilansowym nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

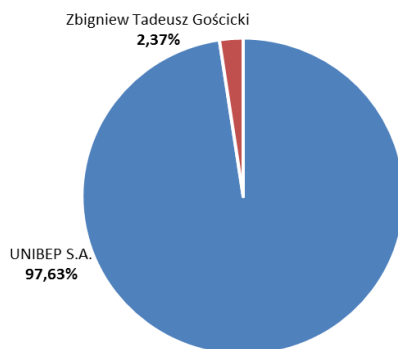
Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej pozostaje bez zmian.

6.2 Akcjonariat

Na dzień 31 grudnia 2025 r. kapitał zakładowy UNIDEVELOPMENT S.A. wynosił 6 675 000 zł i dzielił się na 66 750 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

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

**Stan wg wiedzy UNIDEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2025*



6.2.1 Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej w 2025 r.

Zarząd Unidevelopment S.A. stoi na stanowisku, iż uprawnienie akcjonariuszy do otrzymania dywidendy jako udziału w zysku powinno być traktowane na równi z potrzebami Grupy w zakresie rozwoju i pozyskania nowego finansowania, jak również z uwzględnieniem interesów dotychczasowych i przyszłych kredytodawców oraz akcjonariuszy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unidevelopment S.A. w dniu 14 kwietnia 2025 r. podjęło uchwałę dotyczącą przeznaczenia zysku Unidevelopment S.A. za 2024 r. w kwocie 22 926 905,62 zł (słownie dwadzieścia dwa miliony dziewięćset dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) w całości na kapitał zapasowy.

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

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

6.2.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT SA

W roku 2025 nie miały miejsca operacje związane z nabyciem i sprzedażą akcji własnych przez UNIDEVELOPMENT SA.

6.2.3 Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji

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

6.2.4 Informacja o posiadanych przez Grupę UNIDEVELOPMENT oddziałach i zakładach

Spółka UNIDEVELOPMENT S.A. i pozostałe podmioty z Grupy UNIDEVELOPMENT nie posiadają oddziałów i zakładów.

6.3 Informacje pozostałe

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

Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

6.3.2 Istotne postępowania sądowe

SZCZĘŚLIWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

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

Wartość przedmiotu sporu: 650 000,00 zł

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

Sprawa w toku.

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

Sprawa w toku.

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

Wartość przedmiotu sporu: 74 252 461,95 zł

Sprawa w toku.

FAMA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

z dnia 1 lipca 2024. dotyczących zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2023 r. oraz wyboru członka zarządu grupy B

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

Wartość przedmiotu sporu: 3 728 430,09 zł

Sprawa w toku.

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

Wartość przedmiotu sporu: 625 691,98 zł

Sprawa w toku.

UNIDEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

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

Wartość przedmiotu sporu 3 747 367,44 zł

Sprawa w toku.

- W październiku 2025 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa Unidevelopment S.A. przeciwko JB Investment Societe commandite speciale SCSp, zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 27

października 2021 r. zawartej pomiędzy Unidevelopment S.A. (Pożyczkodawca) a JB Investment Societe commandite speciale SCSp (Pożyczkobiorca).

Wartość przedmiotu sporu 24 041 553 zł

Sprawa w toku.

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

7 OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdanie finansowe Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2025 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy UNIDEVELOPMENT. Sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, rodzajów ryzyka i zagrożeń oraz sytuacji Grupy UNIDEVELOPMENT.

Oświadczamy również, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego Grupy UNIDEVELOPMENT za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2025 r. – Pricewaterhouse Coopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało sporządzone przez Zarząd UNIDEVELOPMENT S.A. w dniu 31 marca 2026 r.

Zarząd UNIDEVELOPMENT SA

Zbigniew Gościcki

Mirosław Szczepański

Mariusz Przystupa

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu



UNIDEVELOPMENT S.A.

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